



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم علوم المحاسبة



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية

الشعبة: العلوم المالية والمحاسبة

التخصص: محاسبة وجباية

من إعداد الطالبتين: -بن التومي ياسمين

-بلعايبة شيماء

بعنوان

أثرقمنة الإدارة العقارية على الجباية العقارية

-دراسة إستطلاعية-

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر قسم - ب -	خالد حروزي
مشرفا	أستاذ محاضر قسم - ب -	غزلان شراد
مناقشا	أستاذ محاضر قسم - ب -	سهام طالب حسين

السنة الجامعية: 2025-2024

الله أكبر

## شكر و عرفان

قال تعالى: (وَمَنْ شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ) لقمان، الآية 12.

وقال الرسول الكريم صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس، لم يشكر الله عزوجل"  
عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: (من سلك طريقاً يبتغي فيه علماً سهل الله له طريقاً إلى الجنة، وإن الملائكة لتضع أجنحتها لطالب العلم رضا بما يصنع، وإن العالم ليستغفر له من في السماء ومن في الأرض حتى الحيتان في الماء، وإن فضل العالم على العابد كفضل القمر على سائر الكواكب، وإن العلماء ورثة الأنبياء، وإن الأنبياء لم يورثوا ديناراً ولا درهماً، وإنما ورثوا العلم، فمن أخذه أخذ بحظ وافر) رواه أبو داود والترمذي.

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، وبعد ...  
فإننا نشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لنا إنجاز هذا العمل بفضله، فله الحمد أولاً وآخراً.  
كما نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة، إلى الذين مهدوا لنا طريق المعرفة إلى جميع أساتذتنا الأفاضل وعلى رأسهم الأستاذة الفاضلة شراد غزلان، التي كانت خير مشرفة لنا.

## الإهداء

الحمد لله شكرا وامتنانا، ما كنت لأفعل هذا لولا فضل الله فالحمد لله على البدء وعلى الختام اهدئ هذا النجاح الى نفسي اولاً، فانا اليوم أقف على عتبة تخرجي واقطف ثمرة تعبتي فالحمد لله على اتمام هذا العمل.

بعد مسيرة دراسية حملت في طياتها الكثير من الصعوبات اهدئ فرحة تخرجي الى والدي رحمه الله الذي ذهب وحمله قلبي بالدعاء ومشاعري بالفقد والحزن ها انا اشاركك اول انجازاتي اتمنى ان تصلك مشاعري وتفتخر بمن حملوا اسمك واثبتوا أنك خير مربى وخير معلم وخير اب وخير فقيد الى التي جعل الجنة تحت اقدامها، الى من أضاءت الى ليالي العتمة طريقي، الى من ضلت دعواتها تضم اسمي أمي الغالية

الى ضلعي الثابت وامان ايامي الى من شددت عضدي بهم الى خيرة ايامي وصفوتها. إخوتي وأخواتي

وكذلك الى زميلتي وصديقتي ياسمين التي تشاركنا مشوار هذا التعب التي كانت صاحبة الرحلة والنجاح.

وكما اتوجه بالشكر والامتنان الى الدكتورة شراد غزلان حفظها الله ورعاها فقد كانت لتوجيهاتها ونصائحها دور اساسي في اتمام هذا العمل. راجية من الله تعالى ان ينفعني بما علمني وان يعلمني ما أجهل ويجعله حجة لي لا علي.

شيماء

## الإهداء

﴿ وَعَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ ﴾

﴿ وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ ﴾

إلى من خطوت أول الطريق على أكتافهم، إلى من كان دعاؤهم زادي، وصبرهم ضياء أيامي...

أهدي هذا العمل:

إلى نفسي...

التي وقفت في وجه العثرات، وحملت الحلم رغم التعب، لأنها آمنت أن للعلم ضريبة، وللأحلام ثمن، وللطموح جهد لا يضيع.

إلى أبي...

صاحب الظل الوارف، والرجل الذي تهاوت في حضرته كل المخاوف، إلى ابتسامته الصامته التي كانت تقول لي: "أكملي... أنا فخور بك."

إلى أمي...

نبض قلبي، وهمس دعائها في جوف الليالي، التي زرعت في قلبي بذور الطمأنينة، وسقتها بالحب والعطاء اللامحدود.

إلى إخوتي الثلاثة...

سند الظهر، وفرح الإنجاز، من تقاسموا معي القلق والمواعيد المتأخرة، ولم يترددوا يوماً في حمل أعبائي بصمت جميل.

إلى أختي العزيزة...

رفيقة القلب، التي كانت لي دائماً بيتاً وسكينة.

وإلى أختي الراحلة...

تلك التي غابت جسداً، وبقيت حضوراً دائماً في وجدان، سلامٌ عليك في عليائك، وجعل الله هذا العمل نوراً يصل إليك حيث أنت.

إلى شيماء، صديقة الدرب...

الروح التي مشت بجانبني في كل منحني، والتي كانت مرآتي حين تاهت ملامحي، وسندي حين أثقلني الطريق، شكراً لوفائك، لصدقك، ولأنك كنتِ دائماً هناك.

وختاماً

إلى من كانت بوصلة هذا العمل، إلى أستاذتي الفاضلة الدكتورة شراد غزلان، التي منحني من وقتها وجهدها، وكانت صبورة في مواكبة مساري العلمي، لكِ مني كل الامتنان والاحترام.

ياسمين

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة أثر رقمنة الإدارة العقارية، ممثلة في كل من مديرية أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي، والحفظ العقاري، على الجباية العقارية في الجزائر. وقد جاءت هذه الدراسة في ظل التحول الرقمي الذي تشهده مختلف الإدارات العمومية، في محاولة لتحسين الأداء، وتوفير قواعد بيانات دقيقة، ومكافحة التهرب الجبائي. اعتمدت الدراسة على منهج وصفي تحليلي، مدعوم بدراسة ميدانية من خلال استبيان موجه إلى موظفين ومختصين في الإدارات العقارية والجبائية، وتم تحليل بيانات الاستبيان باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS. أظهرت نتائج الدراسة أن عملية الرقمنة في الإدارات العقارية تسير بوتيرة جيدة نسبيًا، حيث تم تسجيل تحسن في أرشفة الوثائق، تسهيل الإجراءات، وتحديث المعطيات العقارية. في المقابل، تبين أن الرقمنة في مجال الجباية العقارية لا تزال في مراحلها الأولى، إذ تواجه بعض العراقيل كضعف التنسيق بين الأنظمة، وتأخر رقمنة بعض البيانات الأساسية، الأمر الذي يؤثر على فعالية التحصيل الجبائي. خلصت الدراسة إلى أن تسريع وتيرة رقمنة الجباية العقارية، وربطها بشكل فعال بالأنظمة الرقمية للإدارات العقارية، من شأنه أن يساهم في تحسين المردودية الجبائية والحد من التهرب الضريبي العقاري.

الكلمات المفتاحية: الرقمنة، الإدارة العقارية، الجباية العقارية، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الحفظ العقاري

## Abstract:

This study aims to investigate the impact of digitalization of real estate administration, specifically focusing on the Directorate of State Properties, the Directorate of Land Surveying, and Land Conservation, on real estate taxation in Algeria. This study was conducted amidst the digital transformation observed across various public administrations, in an effort to improve performance, provide accurate databases, and combat tax evasion.

The study adopted a descriptive analytical approach, supported by a field study through a questionnaire administered to employees and specialists in real estate and tax administrations. The questionnaire data was analyzed using the statistical software SPSS.

The results of the study showed that the digitalization process in real estate administrations is progressing at a relatively good pace, with improvements noted in document archiving, streamlined procedures, and updated real estate data. In contrast, it was found that digitalization in the field of real estate taxation is still in its early stages, facing some obstacles such as weak coordination between systems and delays in the digitalization of some essential data, which affects the effectiveness of tax collection.

The study concluded that accelerating the pace of real estate tax digitalization and effectively linking it with the digital systems of real estate administrations would contribute to improving tax efficiency and reducing real estate tax evasion.

**Keywords: Digitalization, Real Estate Administration, Real Estate Taxation, State Properties, Land Surveying, Land Conservation.**

## قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكروعرفان
-	ملخص الدراسة
-	قائمة المحتويات
-	قائمة الجداول
-	قائمة الأشكال
-	قائمة المختصرات
-	قائمة الملاحق
أ	مقدمة
08	الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة
09	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لرقمنة الإدارة العقارية
47	المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للجباية العقارية
61	المبحث الثالث: عرض الدراسات السابقة
70	الفصل الثاني: الدراسة الميدانية
71	المبحث الأول: تقديم عام للمؤسسات محل الدراسة
76	المبحث الثاني: تحليل نتائج الدراسة واختبار الفرضيات
92	خاتمة
97	قائمة المراجع
103	الملاحق

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
55	الأساس الخاضع للرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية	01
57	الأساس الخاضع للرسم العقاري	02
59	قانون الضرائب المباشرة	03
64	المقارنة بين دراستنا والدراسات السابقة من المذكرات الجامعية	04
67	المقارنة بين دراستنا والدراسات السابقة من المقالات العلمية	05
77	عينة الدراسة	06
78	مقياس ليكارت الخماسي	07
78	طول خلايا مقياس ليكارت الخماسي	08
79	توزيع أفراد العينة حسب متغير الجنس	09
80	توزيع أفراد العينة حسب متغير المديرية التي تعمل بها	10
81	توزيع أفراد العينة حسب متغير المؤهل العلمي	11
82	توزيع أفراد العينة حسب متغير سنوات الخبرة	12
83	ألفا كرونباخ لكل محور من محاور الاستبانة	13
84	التحليل الوصفي لإجابات عينة الدراسة حول علاقة رقمنة الإدارة العقارية بالإدارة الجبائية	14
85	التحليل الوصفي لإجابات عينة الدراسة حول الرقمنة العقارية وأثرها على التصريحات الجبائية العقارية	15
86	نتائج اختبار One-Simple T test للفرضية الفرعية الأولى	16
87	نتائج اختبار One-Simple T test للفرضية الفرعية الثانية	17
88	نتائج اختبار One-Simple T test للفرضية الفرعية الثانية	18
89	نتائج اختبار One-Simple T test للفرضية الفرعية الأولى	19

## قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
73	الهيكل التنظيمي لمديرية أملاك الدولة برج بوعريرج	01
76	الهيكل التنظيمي للمركز الجوّاري للضرائب برج بوعريرج	02
79	أعمدة بيانية توضح توزيع العينة حسب متغير الجنس	03
80	دائرة نسبية توضح توزيع العينة حسب متغير المديرية التي تعمل بها	04
81	أعمدة بيانية توضح توزيع العينة حسب متغير المؤهل العلمي	05
82	أعمدة بيانية توضح توزيع العينة حسب متغير سنوات الخبرة	06

## قائمة المختصرات

المختصر	الدلالة
ج.ر.ج	الجريدة الرسمية الجزائرية
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ط	الطبعة
ص	الصفحة
د.ط	دون طبعة
د.س.ن	دون سنة النشر

## قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
103	استبيان الدراسة	01
107	خصائص عينة الدراسة	02
108	اختبار الفا كرونباخ	03
109	التحليل الوصفي	04
110	اختبار الفرضيات	05

---

# مقدمة

---

يُعتبر العقار أحد أهم العوامل المحركة للنشاط الاقتصادي في أي دولة، نظراً لما يمثله من ركيزة أساسية في مختلف المجالات، سواء في الاستثمار، أو السكن، أو التوسع العمراني، أو حتى في التخطيط الإقليمي. ومن هذا المنطلق، يحظى العقار بمكانة استراتيجية داخل السياسات الاقتصادية العمومية، نظراً لارتباطه الوثيق بمنظومة الجباية المحلية والوطنية، خاصة الجباية العقارية، التي تشكل مصدراً هاماً لتمويل ميزانيات الجماعات الإقليمية وتلبية متطلبات التنمية.

غير أن المنظومة العقارية في الجزائر، وعلى الرغم من الإصلاحات المتعاقبة، لا تزال تعاني من عدة اختلالات بنيوية، أبرزها ضعف التنسيق بين الهيئات المكلفة بتسيير الأملاك العقارية، وتعدد مصادر المعلومات وتضاربها، وكذا غياب قاعدة بيانات رقمية موحدة وشفافة. وهو ما أدى إلى محدودية في استغلال الإمكانيات الجبائية للعقار، وضعف فعالية الجباية العقارية كأداة تمويلية وعدلية.

وفي ظل هذه التحديات، برزت رقمنة الإدارة العقارية كخيار اقتصادي وإداري لا مفر منه، إذ تسعى الدولة من خلاله إلى تحديث آليات تسيير الأملاك العقارية وتعزيز الحوكمة العقارية، لا سيما على مستوى مديرية أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي، والحفظ العقاري. وتتمثل الغاية من هذا التحول الرقمي في توفير بيئة مؤسسية أكثر شفافية وفعالية، قادرة على ضبط الأوعية العقارية بدقة، وتسهيل عملية تبادل المعلومات بين الهيئات المعنية، مما ينعكس إيجاباً على تحسين التحصيل الجبائي ورفع مردودية الجباية العقارية.

وعليه، تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أثر رقمنة الإدارة العقارية بمختلف مكوناتها على تحسين الجباية العقارية، من خلال تسليط الضوء على الإشكالية القائمة، واستعراض الآليات الرقمية المعتمدة، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق أهداف التنمية المالية والإدارية للدولة.

### أولاً. إشكالية الدراسة:

رغم التقدم الذي عرفته الإدارة العمومية في الجزائر في مجال الرقمنة، لا تزال الجباية العقارية تعاني من ضعف المردودية، بسبب جملة من العراقيل المرتبطة بتسيير الأملاك العقارية، خصوصاً على مستوى مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي. وفي ظل اعتماد برامج رقمنة هذه الإدارات، يبرز التساؤل حول مدى نجاعة هذا التحول الرقمي في تحسين فعالية التحصيل الجبائي المرتبط بالعقار. ومن هذا المنطلق، يمكن صياغة الإشكالية الرئيسة للدراسة على النحو الآتي:

- ما مدى تأثير رقمنة الإدارة العقارية ممثلة في مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي على

تحسين أداء الجباية العقارية في الجزائر؟

ثانيا. التساؤلات الفرعية: انطلاقا من الاشكالية الرئيسية يمكننا طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- هل ساهمت الرقمنة في إنشاء علاقة تكامل بين الإدارة العقارية والجبائية؟
- هل تحسن رقمنة المديرية العقارية من جودة التصريحات الجبائية العقارية؟
- هل تساهم رقمنة المديرية العقارية في زيادة التحصيلات الجبائية العقارية؟

ثالثا. فرضيات الدراسة:

سيتم في هذه الدراسة التعرف على أثر رقمنة الإدارة العقارية على الجبائية العقارية، وذلك من خلال اختبار الفرضيات التالية:

- تحسن رقمنة المديرية العقارية من جودة التصريحات الجبائية العقارية؛
- تساهم رقمنة المديرية العقارية في زيادة التحصيلات الجبائية العقارية؛
- ساهمت الرقمنة في إنشاء علاقة تكامل بين الإدارة العقارية والجبائية.

رابعا. أهمية الدراسة:

تنبع أهمية هذه الدراسة من تقاطعها بين مجالين حيويين في الإدارة العمومية، وهما الإدارة العقارية والجبائية العقارية، حيث يمثل كل منهما ركيزة أساسية في تحقيق التوازن المالي والاقتصادي للدولة. وتزداد هذه الأهمية في ظل التوجه المتزايد نحو التحول الرقمي، الذي أصبح خيارًا استراتيجيًا لتحسين الأداء الإداري وتعزيز الشفافية ومكافحة مختلف أشكال التهريب والتلاعب الجبائي.

وتكمن أهمية هذه الدراسة فيما يلي:

1. أهمية اقتصادية: لأن الجبائية العقارية تمثل مصدرًا هامًا من مصادر تمويل الجماعات المحلية، فإن تحسين مردوديتها عبر رقمنة الإدارات العقارية يعد خطوة حيوية لتعزيز الموارد العمومية دون اللجوء إلى الضرائب الجديدة أو المديونية؛
2. أهمية علمية: تسعى هذه الدراسة إلى سدّ فراغ معرفي في الأدبيات الاقتصادية والجبائية الجزائرية حول العلاقة بين رقمنة الهياكل العقارية ونجاعة التحصيل الجبائي، وذلك من خلال تحليل فعالية الإصلاحات الرقمية المطبقة على مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي؛
3. أهمية تطبيقية: تقدم الدراسة نتائج وتوصيات يمكن أن تساهم في تحسين أداء الإدارة الجبائية من خلال تفعيل أدوات الرقمنة، ما يتيح للإدارات العمومية والمشرّعين تطوير السياسات العقارية والجبائية بشكل متكامل؛
4. أهمية منهجية: تتيح هذه الدراسة للباحثين والطلبة الاطلاع على نموذج بحثي يجمع بين التحليل المحاسبي والجبائي من جهة، ودراسة أثر التحول الرقمي في الإدارة العمومية من جهة أخرى، ما يفتح المجال لدراسات أعمق في المستقبل.

وبناءً على ما سبق، فإن هذه الدراسة لا تقتصر على تحليل نظري وإنما تسعى إلى تقديم قراءة واقعية لتأثير الرقمنة في تحسين الفعالية الجبائية على المستوى المحلي والوطني.

### خامساً. أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف العلمية والعملية، يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. تحليل واقع الإدارة العقارية في الجزائر، مع التركيز على الهيكل التنظيمي والوظيفي لكل من مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي؛
2. دراسة مدى تقدم عملية الرقمنة في الإدارتين العقاريتين المذكورتين، واستعراض الأنظمة المعلوماتية المستعملة، مثل الرقمنة الأفقية والعمودية، ونظام الرقم الوطني للعقار؛
3. تحديد العلاقة بين رقمنة الإدارة العقارية وتحسين أداء الجبائية العقارية، سواء من حيث التحصيل، أو الشفافية، أو تقليص آجال المعالجة، أو مكافحة التهرب الجبائي؛
4. تقييم آثار الرقمنة على مردودية الجبائية العقارية محلياً ووطنياً، من خلال تحليل المؤشرات المالية والجبائية المرتبطة بالعقار؛
5. رصد التحديات والعوائق التي تواجه عملية الرقمنة في القطاع العقاري والجبائي، سواء كانت قانونية، تنظيمية، تقنية أو بشرية؛
6. تقديم اقتراحات وتوصيات عملية لتفعيل الدور الإيجابي للرقمنة في الإدارة العقارية، بما ينعكس إيجاباً على مردودية الجبائية العقارية ويساهم في تحقيق العدالة الجبائية والتنمية المحلية.

### سادساً. منهج الدراسة:

من أجل معالجة إشكالية الدراسة وتحقيق أهدافها، تم اعتماد منهجية علمية تجمع بين التحليل النظري والدراسة التطبيقية، وذلك على النحو التالي:

#### 1. المنهج المتبع:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي في الجانب النظري، من خلال دراسة المفاهيم الأساسية المرتبطة بالإدارة العقارية، الرقمنة، والجبائية العقارية، مع تحليل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يؤثر هذه المفاهيم في السياق الجزائري. كما تم توظيف المنهج المقارن عند الحاجة، لمقارنة الوضع في الجزائر.

#### 2. أدوات جمع البيانات:

تم الاعتماد على مجموعة من المصادر والمراجع لجمع البيانات، أهمها:

- النصوص القانونية والتنظيمية (كالقوانين العقارية والجبائية)؛
- التقارير الرسمية الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة لأملاك الدولة، والمديرية العامة للضرائب؛

- دراسات وأبحاث سابقة في المجالين العقاري والجبائي؛
- بالإضافة إلى استبيان ميداني، يهدف الوقوف على واقع الرقمنة وأثارها العملية.

### سابعاً. حدود الدراسة:

لتحديد مجال البحث وضبط إطاره، تم حصر الدراسة في حدود معينة يمكن توضيحها كما يلي:

#### 1. الحدود الزمنية:

تمتد الدراسة خلال الفترة الممتدة من جانفي إلى ماي 2025، وهي الفترة التي تم فيها جمع البيانات وتحليل المعطيات المتعلقة برقمنة الإدارة العقارية وأثرها على الجباية العقارية.

#### 2. الحدود المكانية:

اقتصرت الدراسة على عينة من المديريات الولائية التابعة لكل من مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي برج بوعرييج، يهدف الوقوف على واقع الرقمنة في الميدان ومدى انعكاسها على فعالية التحصيل الجبائي العقاري.

#### 3. الحدود الموضوعية:

ركزت الدراسة على رقمنة الإدارة العقارية ممثلة تحديداً في مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي، وتأثير هذا التحول الرقمي على الجباية العقارية، دون التطرق إلى الجباية بشكل عام أو باقي أنواع الجباية العقارية الأخرى غير المرتبطة بالإدارتين المدروستين.

#### 4. الحدود البشرية:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي لدراسة الجوانب النظرية، بالإضافة إلى أدوات ميدانية بسيطة (استبيان، مقابلات) لجمع البيانات التطبيقية، مع ما يترتب عن ذلك من صعوبات ترتبط بمدى توفر المعلومات ودقتها في المؤسسات المعنية.

### ثامناً. أسباب اختيار الموضوع:

جاء اختيار هذا الموضوع استجابة لعدة اعتبارات علمية وعملية، من أهمها:

1. أهمية الجباية العقارية كمورد مالي مستدام: تُعد الجباية العقارية من المصادر الحيوية في تمويل ميزانيات الجماعات المحلية، غير أن مردوديتها لا تزال دون المستوى المطلوب، ما يستدعي البحث في سبل تحسينها؛
2. ضعف فعالية الإدارة العقارية التقليدية: لا تزال بعض الإدارات العقارية تعتمد على طرق عمل بيروقراطية وتقليدية، تعيق سرعة المعالجة، وتفتح المجال أمام التلاعب والتهرب الجبائي، مما يحفز دراسة أثر إدخال الرقمنة كوسيلة إصلاح؛

3. أولوية الرقمنة في السياسات الحكومية: تبنت الجزائر في السنوات الأخيرة برنامجًا وطنيًا لعصرنة الإدارة العمومية، خاصة في قطاع أملاك الدولة والعقار، مما يطرح تساؤلات حول مدى انعكاس هذه الرقمنة فعليًا على الجانب الجبائي؛

4. قلة الدراسات التطبيقية في المجال: رغم أهمية الموضوع، إلا أن الدراسات التي تربط بين رقمنة الإدارة العقارية والأثر المباشر على الجباية العقارية لا تزال محدودة، مما يبرز قيمة هذه الدراسة في سدّ فراغ معرفي وميداني؛

5. الرغبة الأكاديمية والشخصية: ينبع اختيار الموضوع من اهتمام الطالبين بالمجالات المتعلقة بالإدارة الجبائية وتكنولوجيا المعلومات، ورغبته في تعميق فهمه لتأثير التحول الرقمي على المردودية الجبائية، بما يخدم مستقبله الأكاديمي والمهني.

**تاسعا. صعوبات الدراسة:** واجهتنا العديد من الصعوبات لانجاز هذه الدراسة نذكرها فيما يلي:

- صعوبات تتعلق بجمع البيانات داخل الإدارات العقارية والجبائية ؛
- صعوبة قياس رقمنة الإدارة العقارية بشكل دقيق؛
- نقص الأدوات التحليلية؛
- نقص تكوين موظفي المديريتين خاصة في جانب الرقمنة.

**عاشرا. هيكل الدراسة:**

للإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين، الفصل الأول يتضمن الإطار النظري للموضوع أما الفصل الثاني فيتناول الجانب التطبيقي للدراسة.

حيث يتناول الفصل الأول الإطار النظري للدراسة، حيث قسم إلى ثلاث مباحث، المبحث الأول الإطار المفاهيمي للإدارة العقارية، أما المبحث الثاني الإطار المفاهيمي للجباية العقارية، أما المبحث الثالث عرض الدراسات السابقة للإدارة العقارية والجباية العقارية.

وفي الفصل الثاني تم التطرق إلى الدراسة التطبيقية للموضوع حيث تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تم فيه تقديم الإدارة العقارية والمركز الجوّاري للضرائب، أما المبحث الثاني تحليل نتائج الدراسة واختبار الفرضيات، كما تم في النهاية إعداد خاتمة الدراسة التي تضمنت نتائج الدراسة، متبوعة بجملة من الاقتراحات المستنتجة، وأخيرا صياغة آفاق الدراسة.

---

الفصل الأول:

الإطار النظري للدراسة

---

## تمهيد:

شهدت الإدارة العمومية في السنوات الأخيرة تحولات جذرية، نتيجة التطورات التكنولوجية المتسارعة التي فرضت نفسها كوسيلة حتمية لتحسين الأداء الإداري وتقديم خدمات عمومية أكثر فعالية وشفافية. ومن بين القطاعات التي تأثرت بهذا التحول، نجد الإدارة العقارية، باعتبارها أداة استراتيجية في تنظيم وتسيير الأملاك العقارية للدولة والأفراد، لما لها من ارتباط مباشر بالحقوق العينية والعلاقات الاقتصادية والاجتماعية. وانطلاقاً من أهمية هذا المجال، جاء هذا الفصل لتسليط الضوء على واقع الإدارة العقارية في الجزائر، مع التركيز على جهود الرقمنة التي طالت مختلف هياكلها، خاصة مديرية أملاك الدولة، ومديرية مسح الأراضي، والحفظ العقاري، وهو ما تم تناوله في المبحث الأول، بهدف إبراز التحولات التي عرفها التسيير العقاري في ظل الرقمنة.

أما المبحث الثاني، فقد خُصص للجباية العقارية باعتبارها أحد المصادر المهمة للموارد العمومية، وكيف أثّرت الرقمنة على طرق تحصيلها وتسييرها، من خلال إدخال أنظمة معلوماتية حديثة تهدف إلى تحسين الكفاءة والشفافية في عملية التحصيل.

وفي المبحث الثالث، تم التطرق إلى الدراسات السابقة التي عالجت موضوع الإدارة العقارية والجباية العقارية في ظل التحول الرقمي، بغرض وضع البحث ضمن إطاره المعرفي والمنهجي والاستفادة من الجهود السابقة في هذا المجال.

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لرقمنة الإدارة العقارية

تُعد الإدارة العقارية من الركائز الأساسية في النظام الجزائري لإدارة الأراضي والحقوق العقارية وأصول الدولة. تظطلع هذه المديرية بأدوار متكاملة وإن كانت متميزة، في سبيل ضمان الإطار القانوني والإداري للعقارات وممتلكات الدولة.

### المطلب الأول: مفاهيم حول مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي

تُمثل مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي كيانين وثيقي الصلة ذوا أهمية كبيرة في النظام الجزائري لإثبات وتسجيل وتأمين الحقوق العقارية. تتجلى علاقتهما التكافلية في إنشاء وصيانة السجل العقاري الوطني.

### الفرع الأول: ماهية مديرية الحفظ العقاري

تعمل مديرية الحفظ العقاري كحافظ إداري وقانوني للحقوق العقارية. تتلقى المديرية البيانات المسحوبة من مديرية مسح الأراضي وتستخدم هذه المعلومات لتسجيل ملكية العقارات والحقوق العينية الأخرى بشكل قانوني.

### أولاً: تعريف مديرية الحفظ العقاري

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02\03\1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة، تعمل تحت وصاية وزارة المالية<sup>1</sup>. وتضم المديرية الولائية للحفظ العقاري تحت سلطة مدير الحفظ العقاري ثلاث مصالح<sup>2</sup>. كما تُعرف مديرية الحفظ العقاري على أنها: "هيئة تابعة للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والإداري، وتعمل تحت سلطة وزارة المالية أو المديرية العامة للأملاك الوطنية"<sup>3</sup>. يمكن تعريفها أيضاً بأنها: "مصلحة عامة وظيفتها الأساسية حفظ العقود والمحركات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية (الملكية والحقوق الأخرى)، وذلك عن طريق شهرها وقيدها في السجلات العقارية"<sup>4</sup>. استناداً لهذه التعاريف، يمكننا أن نعرف مديرية الحفظ العقاري على أنها: "مؤسسة حكومية مكلفة بتنظيم وتأمين الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى من خلال المسح والتسجيل والشهر، وتعتبر مرجعاً أساسياً للمعلومات المتعلقة بالعقارات".

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 15 شعبان 1411 الموافق ل 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06\03\1991.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص 38.

<sup>3</sup> نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، دار حامد للنشر والتوزيع، عمان، ط 1، 2015، ص 120.

<sup>4</sup> سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، د ط، 2012، ص 137.

## ثانيا: نشأة المحافظة العقارية

مر نظام المحافظة العقارية بعدة مراحل يمكن تلخيصها في مرحلتين ما قبل الاستقلال ومرحلة ما بعد الاستقلال كما يلي :

## 1. نظام المحافظة العقارية قبل الاستقلال

اعتمد المشرع في هذه المرحلة نظام الشهر الشخصي، وكان سير محافظة الرهون آنذاك يخضع للتشريع الفرنسي، وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل تنحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون أي تأمين أمن البنك والقرض مما أدى إلى وضع مصالح حفظ الرهون العقارية تحت وصاية وزارة المالية، وقد أحدثت هذه الهيئة بموجب القانون المدني الصادر سنة 1804<sup>1</sup>.

برزت الحاجة إلى تأمين الملكية العقارية بشكل متزايد، إذ لا يمكن تأمين القرض دون ضمان الملكية. لذلك، تطورت المهمة الأساسية للحفاظ العقاري عبر تعديلات عديدة شملت الجزائر، لتحويل "محافظة الرهون" إلى جهاز إداري حكومي أساسي مكلف بحماية الملكية العقارية.

لم يكن الإيداع بهدف الإشهار في محافظة الرهون إجراءً إلزامياً، وكان يتعين تحرير العقد باللغة الفرنسية وبشكل رسمي (عقد توثيقي أو إداري أو قرار إداري) ليتم إشهاره. وتجدر الإشارة إلى أنه حتى الاستقلال، كان هناك نظام قضائي مزدوج في مجال القانون الشخصي للميراث والأموال؛ حيث طبق القانون الإسلامي على السكان الأصليين، والقانون الفرنسي على الأوروبيين. وقد شهد هذا النظام إصلاحات بدأت في 1 مارس 1961، دون المساس بالأسس القانونية، واستبدل عن هذا الإصلاح بسجلات تتضمن الوثائق المشهرة، مرتبطة ببطاقة شخصية لكل ملكية<sup>2</sup>.

## 2. نظام المحافظة العقارية بعد الاستقلال :

شهدت هذه المرحلة تمديد العمل بالتشريع الفرنسي، باستثناء القوانين التي تتعارض والسيادة الوطنية وهذا ما نصت عليه أحكام القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 لغاية صدور تشريعات جزائية<sup>3</sup>، ومن بين القوانين التي تم العمل بها في مجال التوثيق والإشهار العقاري، نجد القانون رقم 59-41 المؤرخ في 03/01/1959 المعدل والمتمم بالقانون رقم 59-1436 المؤرخ في 28/12/1959، الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في المناطق الحضرية<sup>4</sup>، حيث ألزم محافظي الرهون بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من طبيعة العقارات المتصرف فيها، بحيث لم يستحدث أية هيئة إدارية خاصة تتولى الإشهار العقاري.

<sup>1</sup> محمد عثماني، سعدي عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2013/2014، ص 11.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 12.

<sup>3</sup> عبد الغني بوزيتون، مرجع سبق ذكره، ص 25.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني، مرجع سبق ذكره، ص 7.

بصدور الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تأسست هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية مكلفة بمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر وهذا ما اشارت اليه المادة 20 منه، ثم أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين الى أحكام المرسوم رقم 76-3 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

في سنة 1987 صدر المرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 29/09/1987 المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية والمهام الموكلة للمحافظة العقارية وكذلك تنظيمها، بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري، أصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وتابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.

إلى غاية سنة 2021 وتحديدا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021 الذي يهدف الى تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، نظمت المصالح الخارجية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية في شكل مديري مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية باستثناء ولايات الجزائر وقسنطينة ووهران، حيث تنظم المصالح الخارجية في مديري مسح الأراضي والحفظ العقاري في شرق الولاية، ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في غرب الولاية، وعلى المستوى البلدي نجد إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري تسمى بالمحافظة العقارية، مع إمكانية انشاء أكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية الواحدة.<sup>1</sup>

ثالثا: الهيكلة الإدارية السابقة لإدارة الحفظ العقاري :

تتكون مديرية الحفظ العقاري كما سبق وأن أشرنا من ثلاث مصالح تتمثل في :

1. مصلحة عمليات الشهر العقاري: وهي منظمة في مكاتبين :
  - مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والوثائق؛
  - مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي .
2. مصلحة التنظيم والتحليل والمراقبة: وهي منظمة في مكاتبين :
  - مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج؛
  - مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصاء.<sup>2</sup>
3. مصلحة المنازعات: وهي منظمة في مكاتبين :

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الصادر في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر 2021، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 20\10\2021.

<sup>2</sup> بن خضرة زهرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير بجامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2007 ص 41.

• مكتب شكاوى ما قبل المنازعات؛

• مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي .

ولقد تم إنشاء تلك المصالح تنفيذًا للمرسوم التنفيذي رقم 15/98 المؤرخ في 04 أفريل 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91- المؤرخ في 02 مارس 1999 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري والتي كانت سابقا مديرية الحفظ العقاري تضم مصلحتين فقط، لكن بعد التعديل أصبحت تضم 03 مصالح حيث أضيف لها مصلحة المنازعات وتم ذلك بموجب القرار رقم 433 المؤرخ في 27/06/2018 المحدد لمهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.<sup>1</sup>

رابعا: المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري .

تتمثل المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري في مهام منصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02/03/1991 كذا ضمن نصوص وتنظيمات قانونية أخرى وهي على النحو التالي:<sup>2</sup>

1. المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02/03/1991

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري وذلك من خلال المصالح والمكاتب التابعة لها وتتمثل مهامها كما يلي:<sup>3</sup>

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام؛
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري؛
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية؛
- السهر على السير الحسن للمحافظات العقارية؛
- السهر على التكفل بالشكاوى المقدمة إليها من طرف الأشخاص أو المتعاملين معها؛
- التحليل الدوري لنشاطات مصالحها وإعداد تلاميذ بذلك وتبليغها إلى السلطات؛
- إعداد إحصائيات شهرية وثلاثية وسداسية لكل نشاطاتها وعملياتها للمصالح التابعة لها؛
- العمل على ضمان حفظ العقود والتصاميم وجمع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها.<sup>4</sup>

2. المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري في ظل النصوص والتنظيمات القانونية الأخرى .

بطبيعة الحال وكما سبق ذكره فإن المهام التقليدية التي كانت موكلة لإدارة الحفظ العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91/65 سالف الذكر قد أضيفت لها مهام جديدة وأخرى تم النص عليها ضمن النصوص التطبيقية

<sup>1</sup> القرار رقم 433 المؤرخ في 27/06/2018 المحدد لمهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991، مرجع سابق.

<sup>3</sup> لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق البلدية، 2005، ص 61.

<sup>4</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المرجع السابق.

الجديدة إما صراحة أو ضمناً وهذا لما تلعبه من دور فعال للفصل في بعض المسائل القانونية ونذكر منها على سبيل المثال :

- حضور الاجتماعات الخاصة بشؤون البنايات في إطار القانون 15/08 والمرسوم التنفيذي 19/15؛
  - إعداد سندات الملكية في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري؛
  - السهر على حضور ممثليها في اجتماعات طلبات رخص البناء في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15/19؛
  - السهر على الرد على طلب المعلومات لمختلف الجهات الإدارية والقضائية والأمنية؛
  - السهر على إبداء رأيها بخصوص ملفات نزاع الملكية وكذا ملفات التحويل التلقائي؛
  - السهر على دراسة مختلف التظلمات الواردة إليها من طرف المتعاملين لا سيما الموثقين والمحضرين القضائيين؛
  - متابعة عملية تسليم الدفاتر العقارية على مستوى المحافظات العقارية في إطار الشباك الموحد؛
  - المشاركة في مختلف الأيام الدراسية على مستوى مختلف الجهات الإدارية.
- ويتلخص دور مصالح الحفظ العقاري عموماً في تنظيم وتنفيذ عمليات إشهار العقود وجميع الوثائق المتعلقة بالمعاملات العقارية المنصبة على حق الملكية الخاصة بالمسح العام للأراضي، تسليم سندات الملكية، فضلاً عن مسك البطاقة العقارية وتسليم المعلومات للمواطنين وهذا وفقاً للنصوص القانونية والتنظيمية، كما أن إدارة الحفظ العقاري تهدف في النهاية إلى حماية الملكية العقارية الخاصة والعمومية والسهر على تأمين الاستقرار في المعاملات العقارية، وكذا تكريسها<sup>1</sup>.
- الملاحظ أن المهام الموكلة إلى إدارة الحفظ العقاري هي مهام واسعة وتتلخص أساساً بحماية الملكية العقارية ومراقبتها من حيث تنفيذ أسس الشهر العقاري عليها، هذا بالإضافة إلى مهام تدخل ضمن تقديم الخدمات العمومية وهذا في مجال الملكية العقارية دائماً، وعملها يمكن أن يكون بعدياً أي بعد عمليات المسح العام وإيداع الوثائق المسححية لدى مصالحها، كما أنه مرتبط دائماً بعمليات المسح العام، كما أن الملاحظ أن العمل التقليدي الذي كانت تمتاز به إدارة الحفظ العقاري قد توالى تنفيذ التطورات السياسية والاجتماعية والاقتصادية للبلاد والتي أصبحت فيه إدارة الحفظ العقاري شريك أساسي في كثير من المسائل التي لا بد من وجودها وحضورها مثل اجتماعات تسوية النزاعات وإطار القانون 08/15 المؤرخ في 20/08/2008 وكذا في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 وكذا العديد من المسائل الأخرى التي لا بد من وجودها وهنا يمكن القول أن إدارة الحفظ العقاري انتقلت من مرحلة العمل التقليدي المنصوص عليه بموجب المرسوم 91/65 سابق الذكر إلى

<sup>1</sup>بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 103.

مرحلة جديدة ، كما أن دخول عمليات الرقمنة الجديدة و كذا الإدارة الإلكترونية ساهمت كثيرا في تطور هذا المرفق العام لما له من أهمية بالغة في عمليات حل المسائل المتعلقة بالعقار.

## الفرع الثاني: ماهية مديرية مسح الأراضي

أولا: تعريف مديرية مسح الأراضي .

يمكن تعريف مديرية مسح الأراضي على أنها مؤسسة عمومية أو شبه عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع لوصاية وزارة المالية تتشكل من مصالح ومكاتب، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92/63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يرأسها مدير يتولى بالمشاركة مع اتخاذ القرار المتضمن افتتاح عملية المسح وكذا في إصدار هذا القرار ضمن الآجال القانونية، كما يتولى مع الوالي اتخاذ القرار المتضمن إنشاء لجنة مسح الأراضي التي يعد فيها عضوا ممثلا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي كما يطلب اجتماع هذه اللجنة كلما استدعى الأمر ذلك،

وكذا بطلب من البلدية الإعانة المادية والبشرية لإعداد المسح، كما يعقد ندوات إعلامية لشرح عملية المسح وأهدافها لفائدة السلطات المحلية الولائية.

ثانيا: نشأة إدارة مسح الأراضي

يعرف مسح الأراضي على أنه عملية فنية وقانونية، تهدف الى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقعها، وأوصافها الكاملة، وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، وكذا التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، ولقد عرفت الجزائر مراحل تاريخية في مجال مسح الأراضي نبيها في النقاط التالية:

### 1. مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي

كانت السياسة العقارية المتبعة في العقد الاستعماري، توفير الأراضي لصالح المعمرين وذلك بتأسيس دوين للدولة الفرنسية استبدالاً لدومين البايلك الذي كان موجوداً في عهد الدول العثمانية، حيث تم تطبيق القانون الفرنسي على الأملاك الشاغرة وأراضي الدايات والبايات، وبموجب القرار الصادر بتاريخ 08/09/1830، ضمت السلطات الفرنسية ضمن أملاكها جميع هذه الأراضي كما أعلن على ضم كافة الأملاك الوقفية والعقارات التي كان يستغلها الموظفون الأتراك وكذا جميع الأملاك المخصصة للمنفعة العامة<sup>1</sup>.

وبهذا يمكن القول إن الملكية العقارية الجزائرية إبان الاحتلال الفرنسي عرفت كل الوسائل المتاحة لتجريدتها من هويتها وتغييرها عن وظيفتها، حيث عرفت مرحلتين:

- المرحلة الأولى: وهي تكوين المحفظة العقارية للدولة الفرنسية لتوفير الأراضي التي تتمتع بجودة تربتها، فصادرت أملاك الثوار وأراضي الفارين من الاحتلال، ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن الأمر

<sup>1</sup>عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص 64.

المؤرخ في 01/10/1844، ثم الأمر المؤرخ في 02/07/1846، وكان الغرض منهما الاستلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون عليها عقود ملكية، ثم القانون الصادر في 16/06/1851 المتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر، ثم القانون الصادر في 26/07/1873 المعدل والمتمم بالقانون الصادر في 28/04/1887 والذي كان يهدف الى إنشاء مكاتب للرهون العقارية بالجزائر، ثم القانون المؤرخ في 16/12/1897 المتمم بالقانون 04/08/1926 المتضمن تنظيم إجراءات خاصة سميت بإجراءات البحث قصد تملك الأراضي لحائزيها والتي كانت تسمى بالتحقيقات الجزئية، وقد استمر العمل به حتى الاستقلال.<sup>1</sup>

● المرحلة الثانية: وتحديدًا بداية القرن العشرين، أصبحت الإدارة الفرنسية تتطلع الى ضبط المجال العقاري على أسس هندسية، فصدرت عدة نصوص منها القانون المؤرخ في 04/01/1955 والمرسوم الصادر في 26/05/1956 كبداية حقيقية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيق عملياته على سبيل التجربة في منطقة "ملاكوف" بوقادير حاليا وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ في 03/01/1959 المتعلق بمسح الأراضي الذي كان يهدف الى تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية.<sup>2</sup>

ما يلاحظ عليه أنه رغم تبني الدولة الفرنسية لمسح الأراضي النابليونية عام 1807 الذي تم تجديده بالقانون المؤرخ في 16/04/1930، إلا ان هذه العملية لم تشمل المجال الجزائري الا في فترة متأخرة لاصطدام الحكومة الفرنسية بنظام عقاري معقد، الأمر الذي أجبرها على محاولة تكييف الملكية العقارية بصفة تدريجية حسب منظومتها القانونية ليسهل عليها فيما بعد توفيرها للمعمرين، لذلك لم تشمل المخططات الجزئية والوثائق الأصلية المحفوظة لدى مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة كل أراضي القطر الجزائري لعدم تعميم عملية المسح.<sup>3</sup>

## 2. مسح الأراضي بعد الاستقلال الوطني :

عرفت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية غير مستقرة والتي كانت خاضعة لمزيج من القوانين، القانون الفرنسي والقوانين المشتقة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، ولذا سعت الدولة الى اتخاذ مجموعة من التدابير لحماية الأملاك العقارية، ولقد شهدت هذه الفترة صدور العديد من الأوامر والمراسيم كان الهدف منها التحكم في الأملاك الشاغرة المملوكة للمعمرين والتي خلفها خروج المستعمر من الجزائر .

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 50.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، مرجع سبق ذكره، ص 70.

<sup>3</sup> عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009\2010، ص 25.

تم اصدار الأمر رقم 74-75 بشأن إعداد المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري نتيجة لسلسلة من الجهود التشريعية السابقة في الجزائر. بدأت هذه الجهود مع المرسوم رقم 63-127 في عام 1963 كأول انطلاقة للمسح، ثم تبعه المرسوم المؤرخ في 15 ماي 1963، الذي هدف إلى تأسيس مسح عقاري فعال من خلال تنظيم مديرية الضرائب والتنظيم العقاري. لاحقًا، جاء المرسوم رقم 68-179 في عام 1968 ليُنشئ مديرية الأملاك والتنظيم العقاري، ويُحدد اختصاصاتها في تطبيق أنظمة الإشهار العقاري وتأسيس المسح. ولعل هذه التطورات التشريعية المتعاقبة تؤكد على الأهمية الاقتصادية والتنظيمية التي أولتها الجزائر لقطاع التنظيم العقاري منذ فترة مبكرة.<sup>1</sup>

كما سعى المشرع إلى اعتماد عملية المسح الريفي من خلال الأمر المتعلق بالثورة الزراعية رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 وكذا المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية، غير أن تأسيس السجل المسحي العام للبلاد لم يتم إلا بصورة نظرية لانعدام الكفاءة والخبرة التقنية في المكلفين بأعمال التحقيق الميداني أين تم تسليم شهادات ملكية مؤقتة ووثائق مسحية شكلت مجرد إحصاء للأراضي وليس بمخططات نظامية يمكن الاعتماد عليها في تأسيس السجل العقاري.<sup>2</sup>

لذا كانت الحاجة إلى صدور الأمر رقم 74-75 متبوعا بعدة مراسيم ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية أهمها:

- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>3</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993.<sup>4</sup>
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

### ثالثا: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنه يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير وللوكالة تنظيمان أحدهما داخلي والآخر خارجي وهما كالآتي:

#### 1. التنظيم الداخلي للوكالة :

تشرف عليها مجلس إدارة ويديرها مدير، يعين بموجب مرسوم يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها، ويختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام الموكلة اليه، ويتوزع هيكلها إلى 04 مديريات فرعية على النحو التالي :

- المديرية الفرعية لأشغال المسح: والتي تضم بدورها 03 مصالح:

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر والطباعة، الجزائر، سنة 2009، ص 14.

<sup>2</sup> عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، سنة 2009، ص 60.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 76-262 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، سنة 1976.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، ج ر عدد 34، سنة 1993.

- مصلحة خاصة بالمسح الحضري؛
- مصلحة خاصة بالمسح الريفي؛
- مصلحة خاصة بالتصوير المسحي الضوئي .
- المديرية الدراسات والأشغال الطبوغرافية: وتضم مصلحة الإعلام الآلي
- المديرية الفرعية لوسائل الاستنساخ la Reprographie وتضم 03 مصالح:
  - مصلحة الاستنساخ أو إعادة التصوير؛
  - مصلحة الوسائل والصيانة؛
  - مصلحة الصفقات والتجهيز .
- المديرية الفرعية للعمال والمالية: وتضم 03 مصالح
  - مصلحة المالية والمحاسبة؛
  - مصلحة العمال والشؤون العامة؛
  - مصلحة الإعلام والتوثيق .

## 2. التنظيم الخارجي للوكالة (المديريات الجهوية)

تتوزع هذه المديريات على 05 مناطق وهي الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار، ويرأسها مدير، كما أنه على المستوى المحلي تتوزع ملحقات على مستوى كل ولاية يرأسها مدير ولائي يسمى المدير الولائي لمسح الأراضي يمثل مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي محليا في كل الأعمال المنوطة به.<sup>1</sup>

### رابعا: المهام الموكلة لإدارة مسح الأراضي

حتى تتمكن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من إنجاز مهمة المسح العام عبر كامل التراب الوطني فإنها قد أنشأت كما ذكرنا مديرية ولائية لمسح الأراضي على مستوى كل ولاية، ومن هنا نتناول مهام المديرية الولائية لمسح الأراضي والتي تتركز في التحضير وتنفيذ أعمال التحديد والتحقق حول الأملاك العقارية الضرورية لتأسيس مسح الأراضي في المناطق الريفية والحضرية وإعداد وضبط الوثائق المسحية في أي بلدية تكون تابعة للولاية المعنية<sup>2</sup>. كما أن مديرية مسح الأراضي تؤدي مهام بصفة أساسية أو تلك التي توكل إليها بصفة استثنائية ويمكن حصرها فيما يلي :

#### 1. المهام الموكلة لها بصفة رسمية:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو التصوير المسحي الضوئي؛

<sup>1</sup>شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009-2010، ص 33.

<sup>2</sup>نعيمة حاجي، مرجع سبق ذكره، ص 46.

- تجيب على استشارات الجمهور من الملاك وذوي الحقوق وكل من له مصلحة بخصوص العقارات، حتى القضاء إذا أراد الحصول على معلومات بشأن العقارات حل النزاعات؛
- تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي والحدود؛
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار حفاظا على قيمتها العلمية؛
- السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي مع السجل العقاري، وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها وبين المحافظات العقارية؛
- تنظيم الأرشيف ونشر وتسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي؛
- مراقبة الأشغال المنجزة من قبل الماسحين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص المنجزة لفائدة الإدارات العمومية؛
- هذا ويمكن أن تكلف الوكالة الغير من ذوي الخبرات وفقا للقانون وعن طريق الصفقات العمومية للقيام بعملية المسح لحسابها<sup>1</sup>.

## 2- المهام الموكلة إليها بصفة استثنائية: وتتمثل في:

- تنظيم مصنف معطيات الذي يسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، الولاية والبلدية والتي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والتي تخص المؤسسات والهيئات العمومية؛
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير الجرد وضبطه بانتظام؛
- إبرام الصفقات أو اتفاقيات برامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية؛
- إنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية ملائمة تعكس الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني: مفاهيم حول إدارة أملاك الدولة

تُعد إدارة أملاك الدولة من الركائز الأساسية لحسن سير عمل الحكومات وتحقيق التنمية المستدامة. فهي تتضمن مجموعة من المفاهيم والأسس التي تهدف إلى تنظيم وتوجيه كيفية التعامل مع الموارد والأصول المملوكة للدولة، بدءاً من تحديدها وتسجيلها، مروراً بحمايتها واستغلالها بطريقة مثلى، وصولاً إلى التصرف فيها وفقاً للقوانين واللوائح بهدف تحقيق الشفافية والمساءلة والكفاءة في إدارة هذه الثروات الوطنية.

<sup>1</sup>سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 10.

<sup>2</sup>شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية

2019-2020، ص 34.

## الفرع الأول: ادماج مديرتي مسح الأراضي والحفظ العقاري في مديرية واحدة

بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 11 ربيع الأول 1443هـ الموافق ل 18 أكتوبر 2021 الذي نظم المصالح الخارجية للأموال الوطنية وإصلاحها، أصبحت كل من مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري مديرية واحدة تدعى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

## الفرع الثاني: تعريف وتصنيف أملاك الدولة

### أولاً: تعريف أملاك الدولة

يقصد بأملاك الدولة حسب المشرع من خلال دستور 1996 وبالتحديد المادة 17 منه على أنها: "الملكية العامة. وهي ملكية المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقاع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك أخرى محددة في القانون".

كما تنص المادة 18 أن: "الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقاً للقانون"<sup>1</sup>.

• فأموال الدولة من خلال هاتين المادتين: "هي ملكية جماعية في شكل ملكية عامة أو خاصة لمجموعة الأموال والنشاطات التي تملكها المجموعة الوطنية، والتي لا تعتبر شخص قانوني بل ان الدولة تمثلها". كما عرفها المشرع في القانون الخاص بالأملاك الوطنية بنص المادة 02: تشمل الاملاك الوطنية على مجموع الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الاقليمية في شكل ملكية عامة أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك من :

- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة؛
- الملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية؛
- الملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.<sup>2</sup>

كما تم تعريفها في المادة 24 من قانون التوجيه العقاري على أن الاملاك العقارية تدخل ضمن الحقوق التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الاملاك الوطنية .

وتتكون الأملاك الوطنية من :

- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .

<sup>1</sup>المادتين 17 و18 من دستور 1996، المعدل والمتمم، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 08\12\1996.

<sup>2</sup>المادة 02 من القانون رقم 30/90، مؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن (ق.ا.و)، (ج.ر.ج) العدد 52، لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 04/08، مؤرخ في 2008/05/20، (ج.ر.ج)، العدد 69، لسنة 2008.

- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية .
- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.<sup>1</sup>

وهو ما اشار له المشرع في قانوني الولاية والبلدية الجديدين، حيث تنص المادة 157 من قانون البلدية على: "أن للبلدية أملاك عامة وأملاك خاصة".<sup>2</sup>

وعرفت أملاك الدولة في القانون المدني بموجب المادة 688 بأنه: "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل او بمقتضى نص قانون المصلحة عامة، أو الإدارة، أو المؤسسة عمومية أو الهيئة لها طابع اداري او المؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا او التعاونية داخلية في الثروة الزراعية".<sup>3</sup> في هذا التعريف نلاحظ ان المشرع عبر عن أملاك الدولة بمصطلح "اموالا"، التي تفيد في نظر البعض على ان ثمة حقا ينصب على شيء داخل في التعامل، في حين ان أملاك الدولة تنصب على اشياء خارجة عن التعامل بحكم القانون، بالتالي لا يجوز ان تكون محلا للحقوق.<sup>4</sup>

ثانيا: تصنيف أملاك الدولة:

اختلف الفقه في تصنيف الأموال العامة، فمنهم من صنفها وفقا للشخص العام المالك للمال الدولة الولاية البلدية، ومنهم من صنفها تبعا لموقعها إلى بري، جوي، نهري ويحري وذهب آخرون إلى تقسيمها وفقا للغرض الذي أعدت له إلى أشياء عامة حربية وأشياء عامة ذات غرض ديني أو خيرى ومباني أعدت لتكون مقرا للمصالح الحكومية أو إلى الاستعمال الجماهيري المباشر، والاستعمال الجماهيري غير المباشر -المرافق العامة وصنفها البعض الآخر بحسب طبيعتها إلى أموال طبيعية، أموال صناعية وأموال منقولة.<sup>5</sup> وحسب التشريع الجزائري فقد تم تقسيم الأملاك الوطنية إلى صنفين فتقسم وفقا لطبيعة المال إلى أملاك عمومية عقارية، وأملاك عامة منقولة، وتصنف وفقا لطبيعة الملكية إما لأملاك عامة وإما لأملاك خاصة .

**1. حسب طبيعة المال:** تقسم الأملاك الوطنية حسب طبيعة الأموال إلى أموال عامة عقارية، وأموال عامة منقولة

أ. **الأموال العامة العقارية:** ورد تعريف العقار في نص المادة 683 من القانون المدني على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

<sup>1</sup> المادة 24 من القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر.ج) العدد 49، لسنة 1990. المعدل والمتمم بأحكام الأمر 26/95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج.ر.ج)، العدد 55، لسنة 1995.

<sup>2</sup> المادة 157 من القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، (ج.ر.ج)، العدد 37، لسنة 2011.

<sup>3</sup> المادة 688 من الامر رقم 58/75، مؤرخ في 25 سبتمبر 1975، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> الأخضرى نصر الدين، قانون الاملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطور وحثمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 02، كلية الحقوق 1 والعلوم السياسية-جامعة ورقلة، 2009، ص ص 131، 132.

<sup>5</sup> نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائية للمال العام، دار حامد النشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، 2015، ص 101.

كما نص على أنه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. وعليه فالعقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر إلا إذا هدم أو اقتلع وخير مثال على ذلك نجد البناء، الأشجار... إلخ، إذ لا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مبنية أو مغروسة فيها.<sup>1</sup>

أما فيما يخص الأملاك العامة العقارية، فقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 02 من قانون التوجيه العقاري على أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية. كما عرفت وزارة المالية في قرارها بتاريخ 04/02/1992 المتعلق ببطاقة تعريف العقارات بأنها كل مجموعة ذات أرضية واحدة تتكون من مبنى أو أكثر أو مجالات ومرافق مبنية أو غير مبنية مميزة تابعة لمالك واحد أو أكثر لكنها مشغولة من نفس المصلحة ومن أمثلة الأملاك العامة العقارية نجد: الحدائق العامة المطارات الطرق والبلديات... إلخ.<sup>2</sup>

ب. الأموال العامة المنقولة: لم يعرف المشرع الجزائري المنقول تعريفا مباشرا كما فعل في تعريف العقار، بل اقتصر على قول " وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>3</sup>، أي ما عدا العقار.

فالمنقول إذن هو كل شيء يمكن تحويله من مكان إلى مكان آخر دون تلف، لأنه شيء غير مستقر بحيزه وغير ثابت فيه كالنقود والحيوانات السيارات وغير ذلك، وكل منقول من هذه المنقولات إذا خصص للمنفعة العامة دخل ضمن نطاق الأموال العامة المنقولة.

تم تقسيم الأموال المنقولة حسب قانون الأملاك الوطنية إلى نوعين :

- المنقولات المادية: وهي تلك الأشياء التي يمكن لمسها ورؤيتها بالعين المجردة، وتطرق لها المشرع الجزائري في نص المادة 114 إلى المادة 115 من قانون الأملاك الوطنية على أنها الأموال التي يمكن لإدارة الأملاك الوطنية التصرف فيها إذا كانت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وذلك وفقا للشروط المحددة.

- المنقولة غير المادية: وهي المنقولات المعنوية كالحقوق والأسهم والسندات التي يمكن التنازل عنها بعد استشارة المصالح التقنية المختصة حسب النشاط المعني، وهو ما ورد في نص المادة 116 من قانون الأملاك الوطنية.<sup>4</sup>

2. حيث طبيعة الملكية: تصنف الاموال بهذه الطريقة وفقا لطبيعة الملكية، وتقسم بذلك الى قسمين املاك وطنية عامة، وأملاك وطنية خاصة.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دس، ص 19.

<sup>2</sup> صحراوي العربي، ادارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة ورقلة، الجزائر، 2013/2014، ص 13.

<sup>3</sup> المادة 583 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص 13-14.

### أ. الاملاك الوطنية العامة **Domaine public**:

تتمثل في الاموال المملوكة للدولة أو لأحد الاشخاص التابعين لها الخاضعين للقانون العام، وتشمل عقارات طبيعية واصطناعية ومنقولات مخصصة للمنفعة العامة أو موضوعة لاستعمال الجمهور فعلياً أو بموجب قانون، وهي الاموال المقصودة في نص المادة 17 من دستور 1996 والتي سبق ذكرها . وعرفها المشرع بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق، تدخل أيضاً ضمن الاملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون.

إلا أن التعديلات الأخيرة في صياغة المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية أثارت بعض الإشكالات. فحذف بعض العبارات الأساسية أحدث فراغاً قانونياً فيما يخص تعريف وتحديد الملكية العامة، مما قد يؤثر على وضوح وحماية هذه الأملاك.

والأملاك الوطنية العامة تتمتع بجملة من الخصائص تميزها عن باقي الاملاك، وهي :

- استعمالها من قبل الجمهور بشكل جماعي ومجاني يضمنه القانون، سواء كان الاستعمال مباشرة أو بواسطة مرفق عام؛
- الحماية الخاصة لهذه الاملاك بعدم قابليتها للتصرف فيحضر نقل ملكيتها، وعدم قابليتها لإجراء الحجز. هذه الاملاك لا تقبل اجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

### ب. الاملاك الوطنية الخاصة **Domaine privé**:

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، لكن باستقراء نص المادة 03 من ذات القانون يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، وهذه الاملاك على سبيل المثال :

- العقارات والمنقولات غير المصنفة في فئة الاملاك العمومية؛
- الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبتها او حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون .
- الاملاك والحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول الى الدولة والولاية والبلدية .
- الاملاك التي ألغى تخصيصها او تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية .

- الاملاك المحولة بصفة غير شرعية من الاملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولى عليها او شغلت دون حق.
- لكن اجتهاد الفقه في هذا النوع كان له الدور المهم في وضع عدة تعاريف لهذه الاملاك، من أهمها:
  - الدومين الخاص المتكون من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، وحق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية، فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أشياء مثل الخواص وتباشر عليها نفس التصرفات والأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل وإن هذه الأملاك تخضع أصلاً حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص وليس إلى أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام .
  - انها الاملاك التي تشمل الأموال المنقولة وغير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة أو أحد جماعاتها الاقليمية، والتي لم تخصص للمنفعة العامة، أي لم تخصص لاستعمال الجمهور<sup>1</sup>.
  - هو ممتلكات الدولة الخاصة من منشآت انتاجية وزراعية وتجارية وهي منشآت تهدف الى الربح وتحقيق عائد مادي للدولة، أي ان الدومين الخاص هو ما يدر عائد على الدولة .
- ومن هذا يمكن استخلاص خصائص الاملاك الوطنية الخاصة على النحو الآتي :
  - الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكية كاقتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات إلى ميزانية الدولة لكن رغم ذلك قد تؤدي الاملاك الوطنية الخاصة دوراً في تحقيق المنفعة العمومية فتسهل العمل الإداري مثلاً سيارة مصلحة؛
  - الأملاك الخاصة يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية وتنظيمية لابد من مراعاتها.

### الفرع الثالث: عناصر أملاك الدولة

يتضح من خلال نص المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية 90/30 المعدل والمتمم أن أملاك الدولة تنقسم إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة سواء كانت هذه الأملاك مملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية.<sup>2</sup>

أولاً: عناصر الأملاك الوطنية العامة: تنقسم الأملاك الوطنية العامة هي بدورها إلى أملاك وطنية طبيعية وأملاك وطنية اصطناعية .

1. عناصر الأملاك الوطنية الطبيعية: تشمل الأملاك الوطنية الطبيعية خصوصاً على ما يلي :

- شواطئ البحر،

<sup>1</sup> - نزيه كبراءة، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010، ص ص 11، 13.

<sup>2</sup> المادة 02 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

- قعر البحر الإقليمي وباطنه،
- المياه البحرية الداخلية،
- طرح البحر ومحاسره،
- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة،
- المجال الجوي الإقليمي .
- الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمخابر والثروات البحرية.
- وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/ أو الجرف القاري والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.<sup>1</sup>
- 2. عناصر الأملاك الوطنية الاصطناعية: حددها المشرع الجزائري في نص المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، وتشتمل خصوصا على ما يلي :
  - الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج؛
  - السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها .
  - الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية .
  - الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية
  - المخصصة لفائدة الملاحة الجوية .
  - الطرق العادية والسريعة وتوابعها .
  - المنشآت الفنية الكبرى والمنشأة الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية .
  - الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحضائر الأثرية .
  - الحدائق المهيأة .
  - البساتين العمومية .
  - الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة .
  - المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية .
  - المحفوظات الوطنية .
  - حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية .
  - المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك المسارات الإدارية المهمة أو

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

- المهياة لإنجاز مرفق عام .

- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب العمراني براء بحرا وجوا .

- المعطيات المترتبة عن أملاك التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية والمحروقات<sup>1</sup>.

وتدخل ضمن نطاق الأموال العمومية الاصطناعية في مجال الطرق التابعة للدولة (الطرق الوطنية والطرق السريعة ومرافقها وكذا المنشأة الفنية) والأملاك العامة التابعة للسكك الحديدية من بينها (الأراضي التي تكون أساس شبكة هذه السكك، والمحطات، والمباني والتجهيزات التقنية لاستغلال هذه الشبكة وإشارتها وكهربتها)<sup>2</sup>، وكذا الأملاك العمومية الاصطناعية البحرية، بالإضافة إلى الممتلكات الثقافية والمعالم والمواقع التاريخية والطبيعية<sup>3</sup>.

ثانيا: مكونات الاملاك الوطنية الخاصة :

سوف نعرض هذه الاملاك وفقا للجهة التابعة لها، اولاً نعدد الاملاك الخاصة التابعة للدولة، ثم الاملاك التابعة للولاية، وفي الاخير الاملاك الخاصة التابعة للبلدية .

1. الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة: وتشمل على :

- جميع البنيات والأراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة، أو آلت اليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الادارية، أو ممتلكاتها أو انجزتها وبقيت ملكا لها؛

- العقارات ذات الاستعمالات السكنية أو المهنية أو التجارية وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة . الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.

- الاملاك المخصصة لوزارة الدفاع التي تمثل وتشكل وسائل الدعم<sup>4</sup>.

- المنقولات والعتاد التي تستعملها المؤسسات الادارات المصالح والمؤسسات العامة ذات الطابع الادارية التابعة للدولة.

- الاملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج، أو التي تستعملها.

- الاملاك الآيلة للدولة عن طريق الهبات والوصايا، والتركات بدون وراث الاملاك الشاغرة وبدون مالك، الحطام والكنوز.

- الاملاك المحجوزة أو المصادرة الآيلة نهائيا للخزينة.

<sup>1</sup> المادة 16 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المادتين 25 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (ج.ر.ج)، العدد 69 لسنة 2012.

<sup>3</sup> المادتين 52 و53 و54 من المرسوم التنفيذي 12/427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

<sup>4</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 371/92، مؤرخ في 14/10/1992، يحدد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، (ج.ر.ج) العدد 74، لسنة 1992.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبتها أو انجزتها الدولة، أو التي تمثل مقابل الحصص أو التوريدات المقدمة للمؤسسات.
- الأراضي الفلاحية ذات الطابع الفلاحي، والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي.
- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل الاملاك والحقوق من اي نوع والمقدمة من قبل الدولة على سبيل المساهمة في انشاء شركات الاقتصاد المختلط.
- الاملاك التي تحوزها المؤسسات العامة والمؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري والتي تعود الى الجماعات المحلية، المحولة الى الدولة مجانا.<sup>1</sup>
- 2. الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية: وتشمل على<sup>2</sup>:
  - الأراضي والمباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة والهيئات الادارية.
  - المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي انجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.
  - العقارات غير المخصصة التي اقتنتها أو انجزتها الولاية.
  - الأراضي الجرداء التي لم تخصصها الولاية.
  - المنقولات والعتاد التي اقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.
  - الهبات والوصايا التي قبلتها الولاية وفقا للإشكال والشروط المنصوص عليها قانونا.
  - الاموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو البلدية لصالح الولاية.
  - الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصصها أو تزويدها في المؤسسات العامة.
- 3. الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية: وتشمل على<sup>3</sup>:
  - المباني والأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة والهيئات الادارية.
  - المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي انجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.
  - الأراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية.
  - العقارات غير المخصصة التي اكتسبتها البلدية أو انجزتها بوسائلها الخاصة .
  - العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني التجاري أو الحرفي المحولة ملكيتها إلى البلدية وفقا للقانون .
  - الهبات والوصايا التي قبلتها البلدية وفقا للأشكال والشروط المقررة قانونا .
  - الاملاك التي تنازلت عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية .
  - المنقولات والعتاد التي اقتنتها أو أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة .
  - الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصص أو تزويدات البلدية في المؤسسات العامة.

<sup>1</sup>المادة 23 من المرسوم رقم 08/94، مؤرخ في 26 ماي 1994، المتضمن قانون المالي التكميلي لسنة 1994، (ج.ر.ج) العدد 33، لسنة 1994.

<sup>2</sup>المادة 19 من القانون رقم 30/90، (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup>المادة 20 من القانون رقم 30/90، (ق.ا.و)، المعدل والمتمم.

## الفرع الرابع: مصالح إدارة أملاك الدولة

نتطرق في هذا الفرع لبيان المصالح المعنية بإدارة أملاك الدولة في فرعين أساسيين، نين أولاً مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي، ثانياً مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى الجهوي .

أولاً: مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى المركزي

### 01-وزير المالية:

يتربع وزير المالية في أعلى قمة في الهرم الإداري على مستوى وزارة المالية<sup>1</sup>، ويعد المسؤول الأول عن إدارة الأملاك الوطنية، ذلك أن الوزارة من بين المديرية المكونة لها نجد المديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>2</sup>.

حسب المرسوم التنفيذي 95/54 يتمتع وزير المالية بصلاحيات واسعة في مجال الأملاك الوطنية وهي :

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل المساحة والسجل العقاري.
- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة .
- جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها .
- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار .
- إعداد سجل المساحة العامة وحفظه .
- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار .
- مراقبة استعمال الممتلكات العمومية .
- تنفيذ التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها<sup>3</sup>.
- يساعد في أداء هذه المهام رئيس الديوان في جميع أشغال البحث والدراسة والاستشارة المرتبطة بمهامه.

### 02-المديرية العامة للأملاك الوطنية:

هي الهيئة التي تشرف على جميع العمليات المتعلقة بالأملاك الوطنية، مقرها بالجزائر العاصمة، يترأسها مدير عام، يعين بموجب مرسوم رئاسي تمارس مهامها تحت سلطة وزير المالية<sup>4</sup>.

تتمثل مهامها فيما يلي :

- اقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهل على حسن تطبيقها.
- اتخاذ أي إجراء يهدف إلى تنمية الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.
- القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه.

<sup>1</sup>حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، الجزائر، 2015/2014، ص 95.

<sup>2</sup>صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مرجع سابق، ص 21.

<sup>3</sup>المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 95/454 مؤرخ في 15 فبراير 1995، يحدد صلاحيات وزير المالية (ج.ر.ج)، العدد 15 لسنة 1995.

<sup>4</sup>حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 104-105.

- توجيه نشاطات المصالح غير المركزية وتنشيطها وتنميتها.<sup>1</sup>
- بالإضافة إلى بقية المهام التي نص عليها المرسوم التنفيذي 90/188 وهي كالاتي :
- تعمل على التنسيق بين الهياكل المركزية والمصالح التابعة لها وتقييمها وتوجيهها كما تقترح كل تدير يرمي إلى إنجاز برنامج عمل الحكومة .
- تعمل على ضمان تكامل ووحدة الأعمال التي تباشرها المديريات والمديريات الفرعية والهياكل والأجهزة الأخرى التابعة لها .
- القيام بأي عمل أو دراسة أو بحث يهدف إلى تطوير الأعمال المتكفلة بها.<sup>2</sup>
- حسب المرسوم التنفيذي 07/346 تقسم المديرية العامة للأماك الوطنية إلى أربع مديريات وهي:
- **مديرية أملاك الدولة:** تتكون من أربع مديريات فرعية هي :
  - المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة .
  - المديرية الفرعية للأماك العمومية .
  - المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة .
  - المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة .
- **مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة** تتكون هي الأخرى من أربع مديريات فرعية هي :
  - المديرية الفرعية للعمليات العقارية.
  - المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية .
  - المديرية الفرعية للعقار غير الفلاحي .
  - المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والاحصائيات .
- **مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي:** تتكون من ثلاث مديريات فرعية هي :
  - المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري .
  - المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي .
  - المديرية الفرعية للإشهار العقاري .
- **مديرية إدارة الوسائل والمالية:** وتتكون من أربع مديريات فرعية هي :
  - المديرية الفرعية للمستخدمين .
  - المديرية الفرعية للوسائل والميزانية .
  - المديرية الفرعية للتكوين .

<sup>1</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07/346 مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، (ج.ر.ج)، العدد 75 لسنة 2007.

<sup>2</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي 90/188 الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات.

- المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الآلي.<sup>1</sup>

ثانيا: مصالح إدارة أملاك الدولة على المستوى الجهوي :

يوجد على المستوى الجهوي مدير جهوي لأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، يتولى تنشيط مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، ودفعها وتنسيقها، ومراقبتها وتقييمها .

يعين المدير الجهوي بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، ويكون انهاء مهامه بنفس اجراءات تعيينه، وهذه الصفة فهو مكلف بالمهام التالية :

تمثيل الإدارة المركزية للمديرية العامة للاملاك الوطنية على المستوى الجهوي .

تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الادارة المركزية .

ضمان العلاقة الوظيفية بين المديرية العامة والمديريات الولائية .

تنشيط عمل المديريات الولائية التابعة لإختصاصها الإقليمي .

توجد على مستوى التراب الوطني إثنا عشر 12 مديرية جهوية وهي: شلف، بسكرة، بشار، البليدة، تامنغست، تلمسان، الجزائر، سطيف، عنابة، قسنطينة، ورقلة، وهران.

#### 01-على مستوى الولاية

أ. المديرية الولائية لأملاك الدولة :مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة

بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح .

توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك دولة ينسق اعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة، يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنه مهامه بنقش الإجراءات.<sup>2</sup> تتولى هذه المديرية بالمهام التالية :

- تنفذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة وحمايتها .
- تحرر العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الاصلية ذات الصلة بها .
- تسير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوراثة وعمليات الحجز القضائي .
- تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة وتنفيذ عملياتها .
- دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي وتتابع تطورها .
- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها امام القضاء .
- تسهر على سير المفتشيات وتحليل نشاطها وإعداد تقارير وملخصات وتبلغها للسلطة السلمية .

<sup>1</sup>المادة 8 من المرسوم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

<sup>2</sup>المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91/65، مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج)، العدد 10، لسنة 1991.

- تسير الاعتمادات المفوضة اليها وموظفي المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري الممارسين في ولايتها.

وسوف نتناول تنظيم ومهام هيكل المديرية الولائية لأمالك الدولة في المطلبين ادناه:

#### ب. المديرية الولائية لمسح الأراضي لحفظ العقاري:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري مكلفة بعمليات المسح والحفظ العقاري، توجد على مستوى كل ولاية مديرية، يرأسها مدير ولائي، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنتهي مهامه بنفس اجراءات تعيينه.

تتولى هذه المديرية بالمهام التالية:

- تنفيذي برامج الإنتاج المسحي وتجديده.
- القيام بإعداد وايداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان توافقها مع السجل العقاري.
- ضمان انجاز الأشغال الطبوغرافية، وعمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود المليكات.
- تنفيذي العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتعيينه باستمرار.
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري امام القضاء.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بناء على طلب فتح تحقيق لكل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام.
- ضمان حفظ جميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها.
- اعداد البيانات الرقمية المتعلقة بانشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها.
- اعداد تلخيص عن نشاطات المحافظات العقارية وتبليغها للسلطات السلمية.
- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدميها.
- مكلف بعمليات اعداد وتحديث السجل العقاري وكذا تسجيل حقوق الملكية العقارية واجراء عملية المسح الطبوغرافي وضمان حقوق الملكية في الأراضي.

#### 02-على مستوى البلدي المشترك:

##### أ. مفتشية الأملاك الدولة :

مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة غير ممركرة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشابهة لوظائف المديرية، الهدف منها الوقاية من أنواع التقصير في تسيير المصالح العمومية وتوجيه المسيرين وإرشادهم، والسهر على الاستعمال الأمثل للوسائل والموارد.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>عائلي رضوان، ادارة الاملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص الادارة والمالية، (غ.م)، جامعة الجزائر، الجزائر، 2005/2006، ص 36.

تتولى مفتشيه أملاك الدولة المهام التالية :

- أساس كل عائد او ناتج لأملاك الدولة وتحصيله .
- تحضير عمليات بيع المنقولات وتنفيذها .
- تحضير العقود المتضمنة تسيير الاملاك العقارية التابعة للدولة واثميرها .
- اشغال تقويم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة املاك الدولة او التي تتابع الادارات العمومية التابعة للدولة أعمال اقتناءها أو استئجارها .
- التعرف على العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه .
- مسك السجلات الام لمشمتملات أملاك الدولة .

ب. إدارة للحفاظ العقاري:

هي محافظة غير ممركرة على مستوى البلديات المشتركة لها مهام مشابهة لوظائف المديرية الولائية للحفاظ العقاري، تتولى محافظة الحفاظ العقاري بالمهام التالية :

- القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب اعطاؤها للعقود المستوفية على الشروط القانونية .
- تأسيس السجل العقاري ومسكه .
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق والتكاليف العينية للعقارات الخاضعة للتسجيل العقاري، وعلى اجراءات التسجيل .
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر والتسجيل في السجل العقاري .
- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور .

### الفرع الخامس: تنظيم وهيكله ادارة املاك الدولة.

بعد ان قمنا بتحديد المصالح المعنية بإدارة الاملاك الوطنية، نتطرق من خلال هذا المطلب للمرافق ذات الوظيفة التقنية في تسيير وحماية املاك الدولة، وقد حصرناها في المديرية الولائية لأملاك الدولة، ومفتشية أملاك الدولة.

**أولاً: تنظيم وهيكله المديرية الولائية لأملاك الدولة :**

تضم مديرية أملاك الدولة في الولاية ما بين مصلحتين أو أربع مصالح وتضم كل مصلحة ما بين مكتبين إلى أربعة مكاتب حسب أهمية المهام التي تؤديها.

تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية من المصالح التالية :

1. مصلحة الشؤون العامة والوسائل .
2. مصلحة العمليات العقارية .
3. مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية .

1. مصلحة الشؤون العامة والوسائل: تتكون من أربعة مكاتب

أ. مكتب المستخدمين والإتقان .

ب. مكتب عمليات الموازنة .

ج. مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات .

د. مكتب التحقيقات.<sup>1</sup>

2. مصلحة العمليات العقارية: وتتكون من ثلاث مكاتب

أ. مكتب تسيير أملاك الدولة ومتابعة التحصيل .

ب. مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي .

ج. مكتب العقود الإدارية والمنازعات.

3. مصلحة الخيرة والتقويمات العقارية: وتتكون من قسمين :

أ. مكتب التقويمات العقارية .

ب. مكتب الدراسات والتحليل.<sup>2</sup>

هذا التقسيم خاص بالولايات التالية :

الجزائر، وهران، قسنطينة عنابة تيزي وزو، سطيف البليدة تيارت الشلف مستغانم، قالمة سيدي بلعباس، باتنة، غليزان ورقلة، تبسة.<sup>3</sup>

اما باقي الولايات فتقسم فيها مديرية الولاية للأملاك الدولة الى مصلحتين فقط على النحو الآتي :

1. مصلحة الشؤون العامة والوسائل: وتتكون من ثلاث (03) مكاتب وهي :

أ. مكتب الموظفين وتحديد المعارف .

ب. مكتب عمليات الموازنة والوسائل .

ج. مكتب الدراسات المعلوماتية الوثائق والأرشيف .

2. مصلحة الخيرات وتقديرات الاملاك الوطنية: وتتكون من أربع (04) مكاتب وهي :

أ. مكتب تسيير الاملاك الوطنية والجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية .

ب. مكتب الخبرات وتقديرات الاملاك الوطنية .

ج. مكتب التصرفات الادارية والمنازعات .

د. مكتب المراقبة.

<sup>1</sup> المادة 03 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، (ج. ر.ج) العدد 38 لسنة 1991.

<sup>2</sup> المادتان 04 و05 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد للمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

<sup>3</sup> المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

## ثانيا: تنظيم وهيكله مفتشية أملاك الدولة :

تتواجد على مستوى البلديات المشتركة في الولاية مفتشية أملاك الدولة، وقد سبق وان عرفناها، ومن خلال هذا الفرع سوف نوضح الاقسام التي تتكون منها مفتشيه أملاك الدولة، بحيث تتكون تحت سلطة رئيس المفتشية من أربعة أقسام :

1. قسم تسيير الأملاك الوطنية .
2. قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية .
3. قسم الخبرات والتقسيمات العقارية .
4. قسم المحاسبة<sup>1</sup>.

## الفرع السادس: مهام ادارة املاك الدولة.

كما سبق وحددنا تنظيم وهيكله المصالح التي تعنى بتسيير املاك الدولة، سوف نتطرق من خلال هذا المطلب الى المهام الموكلة للأقسام ومكاتب هذه الهيئات، فتعالج مهام المديرية الولائية للأملاك الدولة ثم مهام مفتشيه أملاك الدولة.

أولاً: مهام المديرية الولائية للأملاك الدولة :نتناول مهام كل مصلحة ومكاتب كل مصلحة على حدى:

1. مصلحة الشؤون العامة والوسائل :مكلفة بالإشراف على إدارة الموارد المالية والبشرية لمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري الخارجية ضمن نطاق الولاية. يتركز دورها الأساسي في ضمان السير الفعال والمنتظم لعمليات مفتشيات أملاك الدولة، حيث يقوم كل مكتب ضمنها بمهام محددة تسهم في تحقيق هذا الهدف.

أ. مكتب المستخدمين والإتقان:

- يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم .
- تسيير كل العمليات المتعلقة بوضع الإدارة ومستخدمي المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفاظ العقاري الممارسة في الولاية.<sup>2</sup>

ب. مكتب عمليات الموازنة:

- يتولى تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفاظ العقاري التابعة للولاية بالوسائل المادية والتقنية وتوزيع الوسائل المخصصة توزيعاً أمثل .
- تحضير وإشعار العناصر التي تستعمل لإعداد ميزانية مديرية أملاك الدولة والحفاظ العقاري للولاية .

<sup>1</sup> المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج) العدد 38، لسنة 1991.

<sup>2</sup> ملحق قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد المصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

- يتولى المصاريف على الاعتمادات التي حولت لها لتسيير عمليات تجهيز المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري للولاية وضمان تصفيتهما .
- يتولى المحاسبة الخاصة بالمصاريف .
- تحضير وإنشاء الخطوات المتعلقة بالمصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفاظ العقاري للولاية وتصرف في متابعة تطبيق خدماتها.
- ج. مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات:
  - جمع واستغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع .
  - جمع كل المعلومات اللازمة لتحضير ميزانيات التحقيق .
  - إعداد وتنظيم الوثائق المتعلقة بأمالك الدولة .
  - الإعداد والتنظيم بالاتصال مع المصالح المعنية، عمليات التصنيف وإرسال الوثائق الخاصة إلى الأرشيف .
- د. مكتب التحقيقات:
  - ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة وتفتيشها بالاتصال مع المفتشية الجهوية .
  - يتولى مراقبة ومتابعة لعمليات المحاسبة على الأمالك العقارية المسترجعة .
  - مراقبة التطورات والتحقيقات العقارية.
  - السهر على انتظام البيوع العقارية وضمان سيرها بطريقة قانونية .
  - التحقيق من قانونية وصحة الكتابات الخاصة بالوثائق والسجلات المحاسبية وكذا الخاصة بإحصاء العقارات والمنقولات .
  - ضمان التحكم الحسن، تجديد سجلات المحاسبة والوثائق .
  - إعلام مدير أمالك الدولة وإطلاعها على نتائج البحث.
- 2. مصلحة العمليات العقارية: تتضمن 03 مكاتب تتوزع عليها المهام التالية:
  - أ. مكتب تسيير أمالك الدولة :
    - تطبيق وتنفيذ العمليات الواقعة على الأمالك العقارية .
    - ضمان سير الأموال والممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث .
    - تسيير عمليات الحجز القضائي .
    - تنظم وتنفذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أمالك الدولة أو التي تتابع نتائج الإدارات العمومية التابعة للدولة عمليات اقتنائها واستئجارها .
    - تتبع البيوع العقارية الخاصة بأمالك الدولة وتنظيمها .
    - القيام بعمليات إحصاء للأمالك المنقولة التابعة للدولة.

ب. مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي :

- مكلف بدوره بعدة مهام منها :
- تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد الأملاك الدولة .
- التحكم والمراجعة العامة للملكية العمومية .

ج. مكتب العقود الإدارية والمنازعات:

- تدرس العرائض المتعلقة بالعمليات أملاك الدولة مع الخواص .
- تدرس حالة الاستحقاق والطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها .
- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة وتتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المحال القضائي والمحاكم<sup>1</sup>.

3. مصلحة الخيرة والتقويمات العقارية: تضم مكتبين ومكلفة ب:

- تنظيم وعرض عمليات التقويم العقارات والمنقولات وتدرس الطلبات المتعلقة بها .
- دراسة عمليات البيوع العقارية والمتاجرة في المستوى المحلي وتتبع التقييم ووضع قرارات وتحاليل تقنية .

أ. مكتب التعويضات العقارية :

- المشاركة تفي إجراءات نزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العامة .
- التحكم والرقابة على عمليات التقويمات
- تنظيم عمليات التقويمات (عقارات ومنقولات التابعة للدولة) .

ب. مكتب الدراسات والتحليل :

- دراسة عمليات البيوع العقارية .
- دراسة وتنظيم التقويمات والتحقيقات<sup>2</sup>.

ثانيا: مهام مفتشية أملاك الدولة: تنقسم إلى أربعة أقسام كل منها مكلف بالمهام التالية :

1. قسم تسيير الأملاك الوطنية :

- تنظيم وتحضير لائحة لكل المنتوجات العقارية والعائدات .
- تحضير وتحقيق البيوع العقارية .
- تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة لأمالك الدولة وتثميرها .

2. قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية: ومكلف ب:

- التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام .

<sup>1</sup> ملحق قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

<sup>2</sup> ملحق قرار وزارة الاقتصاد، المرجع نفسه.

- تنظيم سجلات المحاسبة وإحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة .
- جمع وتنظيم الأملاك المنقولة التابعة للدولة .
- 3. قسم الخبرات والتقييمات العقارية :
  - تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر الخاصة بأمالك الدولة، ومتابعة عمليات البيع .
  - تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي وتحضير قرار وتحاليل تقنية العمل على تجيد وتنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييمات والخبرة.
- 4. قسم المحاسبة :
  - إحصاء كل الأملاك العقارية وجردها.
  - القيام بعمليات المحاسبة اليومية، الأسبوعية، الشهرية والسنوية<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: رقمنة إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي وإدارة أملاك الدولة

تشهد إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي وإدارة أملاك الدولة تحولاً جذرياً بفضل التقنيات الرقمية. لم تعد العمليات اليدوية التقليدية قادرة على تلبية متطلبات العصر من حيث السرعة والدقة والشفافية. فمن خلال رقمنة السجلات والخرائط والإجراءات، تتاح فرص كبيرة لتبسيط وتسهيل المعاملات العقارية، وتحسين دقة بيانات مسح الأراضي، وتعزيز كفاءة إدارة الممتلكات الحكومية وحمايتها من الاختراقات، مما يساهم في نهاية المطاف في تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية مستدامة.

### الفرع الأول: تجسيد الرقمنة بإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

أولاً: مبررات دوافع رقمنة نشاط مرفق مسح الأراضي والحفظ العقاري  
يمكن ايجاز المبررات والدوافع التي أدت بإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري إلى تغييرها نظام تسييرها والتحول من نظام التسيير التقليدي إلى نظام التسيير الإلكتروني فيما يلي :

1. المبررات المتصلة بالتطورات التقنية في عالم التكنولوجيا والسرعة: لقد أحدث التطور التكنولوجي الهائل في مجالي الحاسب الآلي والاتصالات تحولاً جذرياً في قدرة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على تقديم خدماتها. فما كان يُعد مستحيلاً قبل عقدين من الزمن، أصبح اليوم واقعاً ملموساً، حيث سهّلت التقنية الرقمية تقديم الخدمات عن بعد، مما أتاح للمواطنين، الموثقين، والمستثمرين إتمام المعاملات العقارية عبر الإنترنت دون الحاجة للتنقل. هذا التطور لم يقتصر على تسهيل الإجراءات فحسب، بل أثر أيضاً على المفاهيم الإدارية التقليدية للمرفق، دافعاً إياه نحو التقدم التقني وتغيير هيكله التنظيمية الداخلية.

<sup>1</sup>أعمر يحيوي، مساهمة في دراسة المالية العامة، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2001، ص ص 114-115.

نتيجة لهذه التغيرات، تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودمجها بالوكالة الوطنية للحفاظ العقاري، بهدف تحسين جودة الخدمات وزيادة الكفاءة. لقد مكّنت التقنية الرقمية مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري من الوصول إلى المعلومات الضرورية بأقل تكلفة وجهد، مقارنة بالأساليب التقليدية التي كانت تستغرق وقتاً طويلاً وتفقد المعلومات قيمتها بمرور الوقت. إن تبني الرقمنة في هذا القطاع الحيوي يمثل خطوة استراتيجية لتجنب الهدر وتحقيق كفاءة اقتصادية عالية في تقديم الخدمات العقارية.

وإن أهم الأسباب التي أدت إلى تحول مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري هي تطور تكنولوجيا المعلومات والعملية التي فرضت على منظمات الأعمال والمستثمرين الانخراط ضمن مشروع إدارة الأعمال إلكترونياً، إضافة إلى التطورات التقنية المتصلة بالحاسب الآلي وبالاتصالات والتي أثرت بشكل مباشر على التحول نحو الإدارة الإلكترونية<sup>1</sup>.

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

2. الدوافع المتصلة بأزمات المديرية وبزيادة مجالات الخدمات نظراً لتعدد الخدمات في كافة المجالات واعتماد السلطة التنفيذية ككل والإدارات العمومية بما فيها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري كجزء منها على حفظ جمع تخزين تصنيف، تبويب، فهرسة واسترجاع المعلومات على نظام الأرشيف الورقي الذي نتج عنه:

➤ ظهور مشكلة تضخم الورق،

➤ ضياع الوقت في أعمال البحث عن العقود والوثائق لتسليمها والمراجعة،

➤ عدم تحقق الأمن والسرية للوثائق والمستندات التي أصبحت تفقد بكل سهولة،

➤ انخفاض مستوى العاملين واقتقادهم عنصر الكفاءة الإدارية

هذا ما عرقل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري من أداء خدماتها على أحسن وجه، لدرجة أصبحت عاجزة عن اتخاذ قرارها بقبول إشهار العقود أو رفضها لعدم علمها بالمعلومات الكافية للعقار المراد إشهاره بسبب تشتت المعلومات المخزنة في مختلف الملفات الموجودة على أدرج الأرشيف الورقي<sup>2</sup>.

أصبحت الرقمنة الإدارية ضرورة حتمية للقطاع العام، لا تقل أهمية عنها في القطاع الخاص الذي حقق بفضلها قفزات نوعية في الأداء. فالحاجة الماسة لترشيد النفقات الضخمة والوقت، بالإضافة إلى معالجة ضعف الرقابة على الملكية العقارية - حيث تفتقر العديد من أملاك الدولة لسندات موثقة - تدفع الإدارة العامة نحو

<sup>1</sup> أحمد فتحي الحيت، مبادئ الإدارة الإلكترونية، طبعة 01، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2015، صفحة 36.

<sup>2</sup> المير العبد، رقمنة الإدارة المحلية مقارنة جديدة لتبسيط الإجراءات ومكافحة الفساد الإداري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 01، السنة

التحول الرقمي. هذا التحول سيسهم في تيسير الإجراءات الاستثمارية المعقدة حاليًا بسبب تعدد الأجهزة التقليدية، ويقلل من فترات الانتظار الطويلة لإشهار عقود الامتياز، مما يعيق إطلاق المشاريع الاستثمارية. كما أن الرقمنة ستساعد في تلبية الطلب المتزايد على الخدمات العامة، وتخفيف الضغوط المالية المتزايدة، وتحسين جودة الخدمات المقدمة. في هذا السياق، يبرز التحول الرقمي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري كخطوة أساسية لتقليل الاعتماد على الوثائق الورقية، وتوفير المساحات التخزينية، ورفع كفاءة الأداء، بما يدعم التنمية الشاملة.

### ثانياً: متطلبات وطرق التحول الى رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

إن التحول الرقمي لتسيير مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري ضروري حتى يتمكن من أداء الأعمال المنوطة به فهو يتطلب طرق وأنظمة تكنولوجية حديثة ملائمة للواقع وضرورة عصرنتها بالاعتماد على المستجدات المستحدثة التالية :

1. أنظمة التشغيل وبرمجيات المعالجة: يتم من خلال هذه الأنظمة تجميع وتخزين كافة المعلومات والتصرفات التي تقع على العقارات بالمنصة الرقمية لمساعدة الإدارة على تسيير وإنجاز أعمالها بكتابة المعلومات على الورق وتصحيحها أول بأول بدلاً من الإنجاز اليدوي، ثم تخزينها على وسائط ممغنطة وحفظها لسنوات طويلة، كما تتم عمليات الإضافة والتعديل بسهولة.<sup>1</sup>
2. الشبكات: الإدارة الإلكترونية مدخل إدارة معاصر يحمل من خلال تسميته مفهوم الإدارة بدون أوراق تعتمد على شبكات في إنجاز وظائفها، ومن أهم هذه الشبكات المعتمد عليها نذكر:
  - أ. شبكة الإنترنت intranet : هي بمثابة شبكة داخلية أو محلية للشبكة الخاصة بالإدارة الحكومية وهي نسخة صغيرة عبر الإنترنت مع مواقع إلكترونية 20، وتطلق تسمية إنترنت على التطبيق العملي لاستخدام تقنيات الإنترنت في الشبكة الداخلية للإدارة، بغرض رفع كفاءة العمل الإداري وتحسين آليات تشارك المعلومات والاستفادة من التقنيات المشتركة، بحيث تمكن من اتصال الخدمات ببعضها البعض سواء داخل مرفق المسح والحفظ العقاري أو اتصال الخدمات بين جميع مستويات إدارات المرفق المركزي والجهوي والولائي أو ما بين الولايات والبلديات بمعنى جعلها تعمل ضمن شبكة معلوماتية واحدة، مع عدم إمكانية الغير المسجلين في شبكة الإنترنت الدخول إليها<sup>2</sup>.
  - ب. شبكة الاكسترنات Extranet: تعمل على الاستجابة لمتطلبات قطاع الأعمال الإدارية من تشارك وتحالفات وما يقتضيه من أمن على المعلومات المتبادلة مع العناية بالمصالح المشتركة عبر الشبكات، فعلى

<sup>1</sup> محمد يحيوي، الإدارة الإلكترونية كآلية للإرتقاء بالخدمة العمومية، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 03 العدد 02، سنة 2019، ص 626.

<sup>2</sup> بلال عالم، دور الحكومة الإلكترونية في تحسين مناخ الأعمال بالجزائر دراسة حالة بعض الولايات، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية التسيير والعلوم التجارية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، سنة 2022، صفحة 40.

- سبيل المثال تمنح إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري للموثقين والخبراء العقاريين أنظمة معلومات ومفاتيح دخول<sup>1</sup>، ومن أبرز الأنظمة التي تستخدمها ما يلي:
- نظام البريد الإلكتروني: ويتم التعامل بموجبه بإرسال الرسائل بين مكاتب إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أو خارجها كالتواصل مع المستثمرين بواسطة الحاسب أجهزة الإدخال الإخراج والاتصالات .
  - نظام التقويم الإلكتروني: يستخدم لتخزين واسترجاع وتجديد المواعيد كما يمكن حمايتها من الاطلاع عليها من أشخاص آخرين .
  - نظام إدارة الوثائق: يتم نقل صور الوثائق إلى أشكال رقمية حيث يستخدم النظام في تحرير البيانات في قرص التخزين الليزر من أجل توفير المعلومات للمستخدمين الذين يتعاملون مع هذا النظام .
  - نظام الأرشفة الإلكتروني: هو نظام خاص بتخزين الصور والوثائق والخرائط الهندسية والتوقيع وبصمات الأصابع إلكترونياً.
3. الحاسب الآلي: يعتبر الحاسب الآلي من أهم العتاد الذي تعتمد عليه الإدارة الإلكترونية لتمتعه بميزات لا تتوفر بغيره من الوسائل، كما يعتبر العامل الرئيسي لحدوث التحول الرقمي في عالم الأعمال والخدمات الإدارية وذلك بفتح قنوات الاتصال بين أصحاب المصلحة وموظفي إدارة المسح والحفظ العقاري لجعل الإدارة في اتصال دائم للجمهور لتحسين نوعية الخدمات العمومية .
4. العنصر البشري: إن العنصر البشري له دور مهم في عملية التحول الرقمي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، ولذا يستحسن اختيار الموظف الذي يكون نابغا في استخدام برامج الحاسب الآلي التي لديه قدرة على إدراج وتصنيف البيانات واسترجاعها وتأمينها الذي تعهد له مهمة إنجاز المخططات المسحية وتحديد حدود الأراضي وحساب مساحتها وكذا مهمة إشهار العقود كعقد الامتياز التي تعده مديرية أملاك الدولة على مستوى الأرضية الرقمية .

### الفرع الثاني: آليات تطبيق الرقمنة بإدارة المسح والحفظ العقاري خدمة للاستثمار

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

#### أولاً: الشبكات العقاري الموحد

يهدف الشبكات العقاري الموحد إلى تحيين المعلومات وضمان التوافق بين قاعدة البيانات المسحية والسجل العقاري والذي يسمح من خلاله لكل عون بالمحافظة العقارية الولوج إلى المعلومات والبيانات للقيام بعمليات

<sup>1</sup>خديجة قمار، الرقمنة الإدارية في الجزائر-بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق. مجلة المفكر، المجلد 18 العدد 01، سنة 2023، ص 145.

التحيين الضرورية وهذا بواسطة الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين التوافقي وكذا الوحدة التطبيقية الخاصة بالتحيين الجديد المنبثق عن إشهار العقود .

### ثانيا: منصة العقار

تم إطلاق هذه المنصة بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري منذ شهر جانفي 2022 وتم فتحها تدريجيا اعتبارا من شهر ماي 2022 للقطاعات المؤسساتية والمتعاملين الاقتصاديين والمواطنين ، كما تم وضع منصة حيز الخدمة شهر مارس 2023 وأدرجت فيها كل الوثائق التي تسلم من مصالح المسح العقاري مع تعزيزها بقاعدة البيانات التي تم إنجازها على مستوى المحافظات العقارية والتي تتعلق جلها بالإشهار العقاري والدفع الإلكتروني عن بعد، الإيداع الإلكتروني للعقود، مع توفير وسائل تقنية وبالعدد الكافي وتوظيف كفاءات تقنية من كل القطاعات مع اختيار البرمجيات المناسبة. يتم من خلال المنصة الإلكترونية إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المرتبطة بها والعمل على تديورها واستغلالها وتأمينها وصيانتها وتطويرها والهدف من هذه المنصة هو تبسيط الإجراءات الإدارية ولا سيما إجراءات التحفيظ العقاري وكذلك تسهيل ولوج المواطنين للمعلومات والعقود الإدارية، وهو ما أصبح يسمى بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ الذي يقصد به كل عملية تنجز بمساعدة طرق إلكترونية وتطبق على معطيات ذات طابع شخصي، وسوف نتطرق في هذه الجزئية إلى الخدمات المقدمة في هذه المنصة<sup>1</sup>:

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

- طلب مخطط مسح الأراضي والمراجع المسحية من مجموعة ملكية والقسم وغيرها؛
- طلب وثيقة مستخرج من حالة القسم CC12؛
- طلب نسخ من عقود مشهرة أو جداول قيد الرهن أو شطها.

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

بحيث يسلم للمواطن الذي قدم طلب عبر المنصة وصلا يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب إلى مصالح الوكالة، من أجل الاحتساب القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة الإلكترونية خلال أوقات

<sup>1</sup> نسمة شريط، الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2023، ص 54-55.

العمل النظامية وفي حالة عدم تقديمه خارج هذه الأوقات يسري الأجل من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة.

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

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

## 2. الخدمات المقدمة لمحجري العقود :

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

- السحب الفوري لمستخرج مسح الأراضي ملخص العقد PR4Bis مع إمكانية الدفع الإلكتروني للحقوق .
- إيداع الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري الكترونيا مع إمكانية الدفع الإلكتروني لرسم الشهر العقاري كما يتم إعلام المحرر سواء بقبول الملف أو برفض الإيداع أو ببرد الإجراء على أن يكون مسببا<sup>1</sup> .
- تمكين الموثق من سحب الشهادة السلبية للعقار موضوع العقد.

## الفرع الثالث: رقمنة أنشطة أملاك الدولة

أولا. الأنظمة والتطبيقات الرقمية في إطار عصرنة قطاع أملاك الدولة:

تتكون مديرية أملاك الدولة من خمسة مصالح حيث تم استحداث مصلحة جديدة بموجب المرسوم التنفيذي 21-393، والتي كانت منحصرة في أربعة مصالح بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

وتمارس هذه المصالح مختلف مهامها باتباع نظام معلوماتي قائم على تطبيقات ومنصات الكترونية تم استحداثها لغرض تسهيل العملية العقارية.

### 01-النظام الهيكلي الجديد لمديرية أملاك الدولة

تم تحديد صلاحيات مصالح أملاك الدولة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022 والذي يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية. أ-مصلحة عمليات أملاك الدولة: تتكون هذه المصلحة من المكاتب التالية:

- مكتب تسيير أملاك الدولة يختص في ضمان تسيير الممتلكات والتركات الشاعرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي، ومسك وتعيين جرد الأملاك المنقولة.
- مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية: الذي يتولى عملية جرد ومسك ومراجعة الجدول العام للأملاك الوطنية.

<sup>1</sup>نسمة شريط، مرجع سبق ذكره، ص 56.

- مكتب متابعة تحصيلات والحقوق المعايينة يقوم بمتابعة إيرادات أملاك الدولة من حقوق ومداخل على مستوى المفتشيات ومتابعة تحصيل كل الأتاوى الغير المحصلة، والمطالبة بالمتابعة القضائية عند الاقتضاء.
- مكتب التحقيقات في أنشطة مفتشيات أملاك الدولة ومراقبتها يقوم بمراقبة واعداد تقارير حول التحقيقات العقارية المعدة من طرف المفتشيات.
- ب-مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة: ويتكون من:
  - مكتب تقييمات أملاك الدولة: يقوم بمهام تحديد القيمة العقارية القابلة للتنازل أو الايجار أو الامتياز.
  - مكتب دراسة السوق العقاري والتلخيص: يقوم بعملية تحديد أسعار العقارات والمحلات التجارية على المستوى المحلي.
- ج-مصلحة العقود ومنازعات أملاك الدولة: وينقسم إلى:
  - مكتب العقود لعمليات أملاك الدولة يقوم بعملية تحرير العقود الإدارية ومتابعة اجراءات التسجيل والاشهار كعقود الامتياز الفلاحية.
  - مكتب العقود والقوانين الأساسية للقطاع الاقتصادي العمومي: يتعلق بمتابعة تحرير العقود والقوانين الأساسية للقطاع الاقتصادي العمومي وعملية تسجيلها وشهرها.
  - مكتب العرائض والمذكرات القضائية يتولى مهام اعداد العرائض والمذكرات الخاصة بالمنازعات القضائية التي تكون مديرية أملاك الدولة طرفا فيها.
  - مكتب متابعة الاجراءات القضائية والقائم على تطبيق الأحكام والقرارات القضائية.
- د-مصلحة الوسائل العامة: ويضم كلا من:
  - مكتب تسيير المستخدمين يتكفل بمتابعة تسيير المسار المهني للموظف من تعيين ترقية، مسابقات داخلية وخارجية.
  - مكتب الوسائل والمحاسبة ينفذ ميزانية المديرية الولائية ويسهر على توفير كافة الوسائل الضرورية المختلف المصالح والعمل على صيانتها وحمايتها.
- ر-مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف: وهي مصلحة استحدثها المشرع يتولى رئيس مكتب الرقمنة كمنصب جديد القيام بمهامها، وتشتمل على:
  - مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة: يقوم بعملية الصيانة لأجهزة الاعلام الآلي، وتنفيذ البرامج المعدة من طرف السلطة السلمية والمتعلقة بالرقمنة
  - مكتب التوجيه والاتصال: يقوم بدور استقبال الجمهور وتوجيههم.
  - مكتب الأرشيف يقوم بتسيير أرشيف المديرية وتنظيمه.

## 02-التطبيقات الرقمية في قطاع أملاك الدولة

في إطار رقمنة مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية، تم استحداث برمجيات جديدة يستفيد منها موظف أملاك الدولة بالدرجة الأولى نظرا للتسهيلات التي تقدمها له للقيام بوظيفته على أكمل وجه، ولتلبية احتياجات المواطنين والمتعاملين الاقتصاديين .

## أ-البوابة الرسمية لوزارة المالية

كأول خطوة قامت بها الحكومة في إطار رقمنة قطاع المالية هو إطلاق البوابة الالكترونية الخاصة بالوزارة، هذا الموقع الالكتروني فتح المجال امام المواطنين والمتعاملين الاقتصاديين لطرح انشغالاتهم والوصول الى كافة المعلومات الاقتصادية بطريقة سريعة وحصريّة."

وفي إطار تنفيذ الاستراتيجية الجديدة للتواصل وترقية الشفافية في نشاطات وزارة المالية، وتعزيز العلاقات المشتركة مع المواطنين والمتعاملين الاقتصاديين، أنشأت ضمن هذه البوابة نافذة تخص خدمات استقبال عرائض وشكاوى المواطنين والمتعاملين الاقتصاديين، والتي تم تكليف مديرية الاتصال باستقبالها وتوجيهها للمصالح المعنية التابعة لوزارة المالية حسب الصلاحيات والاختصاص المخول لكل منها، على أن يكون الرد على هذه العرائض في أجل لا يتجاوز اثنان وسبعون ساعة (72 سا) .

وقد تم تكليف إطار كفو للتنسيق والعمل مع مديرية الاتصال بخصوص هذه العملية، وذلك باستقبال العرائض وتوجيهها للمديريات المركزية المعنية بطريقة الكترونية لدراستها وتخصيص الرد المناسب لها . ويتم توجيه التعليمات الضرورية للمدراء المركزيين الإحالة لجميع العرائض على المديريات الولائية المعنية المديرية الولائية للأملاك الدولة و/أو المديريات الولائية للحفاظ العقاري، التي تتكفل بدورها بدراسة هذه الطلبات والشكاوى وتخصيص الرد المناسب لصاحبها في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من استلامها بريد الإدارة المركزية، مع توجيه نسخة من الرد للمديرية المركزية المعنية .

## ب-بوابة فضاء الجزائر

البوابة الالكترونية للمعلومة العقارية فضاء الجزائر تقوم بالتحديد الدقيق للعقار واطهار كل المعلومات الخاصة به أثناء عملية اعداد مسح الأراضي من معلومة تتعلق بالمساحة والمالك وكذا المراجع المسحية . فضاء الجزائر تطبيق يسمح للمواطن بالاستخراج الفوري لمجموعة من الوثائق المسحية مثل وثيقة القياس CC12 ، التي تعتبر وثيقة أساسية لاستخراج الدفتر العقاري الذي أصبح بإمكان المواطن كذلك طلبه عبر البوابة، بعد تكوين ملفه والحصول على رقم تتبع يتابع من خلاله مسار انجاز الدفتر العقاري من مرحلة الاعداد إلى غاية عملية التسليم .

## ج-برنامج MACF

هو نظام معلوماتي تم استحدثه في إطار عصرنه أنشطة المحافظات العقارية يهدف إلى حماية الحقوق المشهورة، يتميز بسرعه في استخراج مختلف الوثائق العقارية من شهادة السلبية ونسخ من البطاقات العقارية وغيرها.

يمر نظام MACF بمراحل تبدأ برقمته كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية أو المعنوية والتي تمتلك السندات مشهورة، بعدها تسجل كافة البيانات المتعلقة بالحقوق العقارية، ثم تتم رقمته الأرشيف الذي يحتوي على كافة السجلات العقارية ونسخ العقود المشهورة والبطاقات العقارية.

وبالرغم من الوقت الطويل الذي تطلبه ودخول هذا البرنامج حيز التطبيق، نتيجة للمسح الضوئي الذي تطلبته كافة الوثائق ذات الكم الهائل الموجودة على مستوى المحافظات العقارية، إلا أن النتيجة قد أنت بثمارها لما حققه هذا النظام من نتائج ساهمت في العمل على السرعة وتبسيط الإجراءات ورفع الغبن عن الموظفين". حيث أصبحت المحافظة العقارية بفضل هذا النظام تعتمد على الأرشيف الرقمي دون الرجوع إلى الأرشيف الورقي، مما سهل العملية على الموظف في البحث عن المعلومات والوثائق واستخراجها ومما أدى إلى تبسيط اجراءات الشهر العقاري وتسليم الدفاتر العقارية.

## د-المنصة الرقمية RDR-EDCF

هي عبارة عن تطبيق من نوع ويب مرافق لتطبيق MACF تسمح باستخراج مختلف الوثائق الخاصة بالمحافظة العقارية عن بعد كشهادة السلبية وذلك من خلال قضاء مخصص لخدمة المواطن، كما تعمل على تقديم خدمات لمختلف القطاعات المرتبطة بالمحافظة العقارية كقطاع العدالة وقطاع السكن.

## ر-تطبيق محجوزات Mahjouzet

المحجوزات من مهام مصالح الاجهزة الأمنية يتم برمجة بيعها في المزاد العلني لدى مصالح أملاك الدولة بالتشارك مع كل من مصالح العدالة والتجارة، حيث هناك سلع معرضة للتلف أو تفقد قيمتها المادية ومن خلال تطبيق محجوزات يمكن الاحصاء الدقيق لهذه الموارد الذي يسرع عملية عرضها للبيع مما يساهم في حماية والحفاظ على المال العام.

## س-تطبيق الأملاك المصادرة CONFISC

تطبيق الأملاك المصادرة عبارة عن نظام يسمح بالجرد والتقييم الدقيق للأملاك المصادرة أو المسترجعة في إطار قضايا الفساد، حيث يتم حفظها في ملف رقمي وتحديد مواعيد بيع الممتلكات القابلة للبيع وتأمين ما هو موجه لعجلة المساهمة في الاقتصاد الوطني.

## ش-تطبيق TECH DOM

وهو عبارة عن تطبيق يساعد ويسهل عملية التحصيل اليومي لمفتشيات أملاك الدولة للمستحقات والاتاوى الخاصة بأملاك الدولة بطريقة دقيقة وفي الأجال المحددة.

## ص-تطبيق Patrimoine.dz

هو تطبيق سيادي نظرا لأهمية العقارات الموجودة خارج الوطن، من خلاله تتم عملية الاحصاء الدقيق لجميع الممتلكات الخاصة بممثلات وقنصليات الجزائر المتواجدة في الخارج، كما يسمح بمتابعتها وجردها واعطاء المعلومات الدقيقة لاقتنائها.

## ثانيا: دور الرقمنة في تطوير المعاملات العقارية

تسعى ادارة أملاك الدولة جاهدة لتحقيق هدفها الأسمى ألا وهو حماية المال العام، وذلك من خلال وضع حد لكل أشكال ومظاهر الفساد الاداري والمالي والقضاء على البيروقراطية التي أرهقت المواطن وأثرت على الاقتصاد الوطني، وذلك من خلال اتباع اجراءات ادارية تتميز بالسرعة والبساطة في التسيير والمعاملات العقارية. أولا: تبسيط الاجراءات

ان وظيفة الادارة العامة تقديم خدمة عمومية ذات جودة تلي بها احتياجات المواطنين وتهدف الى السير الحسن للمرفق العام، وهو دور وجب على كل مصالح الإدارة العمومية احترامه وتطبيقه بما في ذلك مصالح أملاك الدولة، لذلك سعت هذه الأخيرة دائما في تطوير وتسهيل خدماتها ومواكبة العصرنة وذلك ما سيتم توضيحه من خلال التكلم عن وثيقة مسح الأراضي Pr4bis وادراج رقم التعريف الوطني .

## 01-وثيقة مسح الأراضي Pr4bis

وثيقة ملخص مسح الأراضي -ملخص العقد Pr4bis هي عبارة عن نموذج يشترط بمناسبة التصرفات القانونية التي تطرأ على العقارات والحقوق العينية التي شملتها عملية المسح العام، وسلمت وثنائها إلى المحافظات العقارية بموجب محاضر استلام وفقا للإجراءات المقررة في نص المادة 08 وما يليها من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وطبقا لنصوص المواد 72 الى 74 من المرسوم 76-63 السالف الذكر، يكمن الهدف من الزامية تقديم وثيقة أع 4 مكرر Pr4bis من طرف الموثقين هو وجود تطابق بين السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية ووثائق مسح الأراضي .

## أ-السحب الالكتروني لوثيقة المسح

وفي إطار رقمنة مصالح ادارة الأملاك الوطنية صدرت عدة تعليمات عن السلطات العليا بوجوب السحب الالكتروني لوثيقة أع 4 مكرر Pr4bis مباشرة عبر المنصة الرقمية "عقار"، التي لاقت استحسانا كبيرا من طرف الموثقين منذ انطلاقتها في 2019 .

وتبعا لعملية دمج مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري " ولتبسيط الاجراءات الادارية وترقية الخدمة العمومية، تم اعادة النظر في الزامية تقديم وثيقة ملخص المسح عند ابداع العقود الموجهة للإشهار .

حيث أن وثيقة Pr4bis لم تعد ضرورية كوثيقة وصل لإجراء عملية التحيين بين مصالح مسح الأراضي. والحفظ العقاري، وبالتالي يمكن عدم اقحام الموثق في مسار عملية التحيين، باعتباره يعتمد على الدفتر العقاري الذي يحتوي على كافة البيانات الموجودة بالسجل العقاري، بالإضافة إلى ذلك يمكن المصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري التحري حول المعلومات الضرورية لعملية التحيين من خلال العقد المودع لديها دون الحاجة للرجوع لمستخرج العقد .

وفيما يتعلق بالتدابير الواجبة لعملية تحيين الوثائق المسحية الرامية الى ضبط توافقها مع مجموعة البطاقات العقارية على المحافظ العقاري اتخاذ كافة التدابير الازمة لتحيين القواعد البيانية المسحية والممسوكة على مستوى المحافظة بعد القيام بعملية الاشهار، وذلك باستغلال المعلومات المدرجة في العقد محل الاشهار، في انتظار ايجاد حل رقمي لتأطير هذه العملية بصفة نهائية ."

#### ب-عدم الزامية وثيقة المسح

واستمرارا في تبسيط الاجراءات الادارية أصبح اجراء تقديم وثيقة مستخرج مسح الأراضي غير الزامي عند ابداع العقود على مستوى المحافظات العقارية، وهو اجراء يخص بصفة عامة كل محرري العقود من موثقين، محضرين قضائين ومدراء أملاك الدولة"

#### 02-ادراج رقم التعريف الوطني الوحيد

يعرف الرقم الوطني التعريفي الوحيد على أنه عبارة عن معلومة شخصية فيشكل رقمي، تمثل عددا معيناً من المعطيات المرتبطة بتعريف كل شخص طبيعياً كان أو معنوياً، ويعكس بطريقة مؤمنة وموثوقة هويته وحالته، وهو رقم شخصي دائم، وغير قابل للتعديل أو التغيير. ويمنح الرقم التعريفي الوحيد لكل من :

- المواطنين الجزائريين المولودين في داخل أو خارج الوطن .
- الأجانب المولودين بالجزائر أو الموجودين فيها .
- الأشخاص المعنوية الموجودة بالجزائر .

ولرقم التعريف الوطني الوحيد دور فعال في الربط والتشارك مع بقية القطاعات الأخرى، حيث تم ربط المعلومة المسحية برقم التعريف الوطني لتجسيد التشاركية مع جميع مالكي المعلومة العقارية للقطاعات الوزارية الأخرى منها قطاع السكن المصالح الفلاحية، قطاع العدالة وغيرها .

ولتسهيل التحصيل الجبائي وفرض الضريبة على الثروة لتحقيق العدالة الجبائية، تم ادراج رقم التعريف الوطني المرافقة المعلومات المسجلة عن الأراضي التي تمت عملية مسحها وربطها بقطاع الضرائب.

## المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للجباية العقارية

تعتبر الجباية العقارية إحدى الركائز الأساسية للإيرادات العامة في العديد من الاقتصادات، لما لها من دور في تمويل الخدمات العمومية وتحقيق العدالة الاجتماعية. وتشكل هذه الضريبة أداة اقتصادية فعالة لتنظيم السوق العقاري، توجيه الاستثمار، والمساهمة في استقرار المالية العامة للدولة.

### المطلب الأول: عموميات حول الجباية العقارية

من أجل تحديد تعريف الجباية العقارية لا بد من تحديد تعريف الضريبة والرسم ومن ثم تعريف العقار والجباية العقارية وهذا ما سنتناوله .

#### أولاً: مفهوم الضريبة والرسم

1. تعريف الضريبة: هي فريضة مالية يدفعها الفرد جبراً للدولة أو إحدى الهيئات العامة بصورة نهائية مساهمة منه في التكاليف والأعباء العامة دون أن يعود عليه نفع خاص مقابل دفع الضريبة.<sup>1</sup>

2. تعريف الرسم: هو مبلغ نقدي يدفعه الفرد جبراً إلى الدولة أو مؤسساتها العمومية مقابل منفعة خاصة يحصل عليها الفرد إلى جانب منفعة عامة تعود إلى المجتمع ككل.<sup>2</sup>

ومن خلال تعريف كل من الضريبة والرسم يتبين لنا أن للضريبة والرسم عنصر مشترك وهو الجبر بمعنى أنهما يدفعان جبراً، في حين أن للضريبة والرسم نقاط اختلاف تتمثل في:

- الضريبة تدفع دون مقابل في حين أن الرسم يدفع نظير خدمة معينة تدفعها الدولة .
- الغرض من الرسم تزويد الخزينة العمومية بالأموال أما الهدف من الضريبة أشمل إذ أن الدولة تسعى من وراء فرض الضرائب إلى تحقيق أهداف مالية واقتصادية واجتماعية وسياسية.<sup>3</sup>

#### ثانياً: مفهوم العقار والجباية العقارية

##### 1. تعريف العقار :

يعرف القانون المدني في المادة 683 العقار كما يلي: "العقار يعتبر الشيء الثابت غير القابل للانتقال من مكانه، فهو اذن كل شيء مستقر وثابت ولا يمكن نقله دون تلف".

كما يمكن تعريف العقار على انه: "مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبلية مبنية، أو غير مبنية ونعني بهذا سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي

<sup>1</sup> ناصر مراد، تقييم الاصلاحات الضريبية في الجزائر، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، كلية العلوم الاقتصادية، سوريا، العدد الثاني، 2009، ص 09.

<sup>2</sup> محمد عباس محرزي، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر 2005، ص 291.

<sup>3</sup> حسين الصغير، دروس في المالية العامة والمحاسبة العمومية، دار المحمدية العامة، الجزائر 2001، ص 47.

أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها عقارا بالتخصيص".<sup>1</sup>

لا نجد اختلافا بين التعريفين للعقار حيث الأول يعطي المدلول الشامل للعقار من حيث مبدأ الثبات والاستقرار، أما التعريف الثاني يغلب عليه الطابع الوصفي، وذلك من خلال سرده لأنواع العقارات، ويمكن ان نعتبر التعريف الثاني للعقار مكمل للأول.

## 2. الجباية العقارية:

### أ. التعريف الاصطلاحي:

■ عرفها الإنجليزي Tonybryne عرف الضريبة العقارية على أنها " ضريبة محلية بنسبة معينة على العقارات أو القيم غير المنقولة والتي تأخذ طابع الإنشاءات الثابتة.

مما يلاحظ على هذا التعريف انه جاء شاملا للضرائب العقارية الا انه لم يبين لنا الوعاء الذي تنصب عليه ويظهر ذلك من خلال عبارة كل ما هو غير منقول.<sup>2</sup>

■ إلى جانب التعريف السابق هناك تعريف آخر بوشنان Buchanan وجيمس فلورز James Fowler حيث عرف كل منهما الضريبة العقارية بأنها " ضريبة تفرض بشكل مباشر على القيمة الإيجارية للعقار".<sup>3</sup> ان هذا التعريف جاء قاصرا لأنه لم يشمل جميع صور الضرائب العقارية الأخرى التي تحصل لفائدة الدولة والجماعات المحلية معا مثل الضريبة على تأجير الأملاك العقارية .

■ تعريف بول لويس دوري Paul-louisdeure حيث عرفها في كتابه " الدليل الجديد في الضرائب المحلية " فيقول ان "الضريبة العقارية المحلية المسماة الرسم العقاري تحصل لفائدة الدولة والجماعات المحلية معا مثل الضريبة على تأجير الأملاك العقارية".

### ب. التعريف القانوني:

لم تستقل الضريبة العقارية بتشريع خاص وانما تم تنظيم هذه الضريبة في نصوص عديدة وعليه يصعب وضع تعريف دقيق للضريبة العقارية فلا نجد نصا قانونيا عرف الجباية العقارية وانما هي مجموعة من النصوص أهمها قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة الذي نظم الضريبة العقارية في مفهومها الضيق تحت عنوان الرسوم العقارية في الجزء الرابع الخاص بالضرائب المحصلة لفائدة الجماعات المحلية و لم يضع المشرع تعريفا لها وانما تم ذكر العقارات التي تكون وعاءا للضريبة و التي قد تكون عقارات مبنية أو غير مبنية<sup>4</sup> ، و هي عبارة عن

<sup>1</sup> زهدى يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية، الجزء الأول، مطبعة صادر، بيروت، لبنان، 1937، ص 46.

<sup>2</sup> محفوظ برحمانى، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2009، ص 60.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 59-61.

<sup>4</sup> المادتان 261 و248، قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

اقتطاعات نقدية تقوم بها الدولة على الأفراد لتغطية نفقات الدولة و تكون على شكل ضريبة او رسم، و هو المبلغ الذي يدفعه الفرد كل مرة لوقت و لها نفع عام<sup>1</sup>.

كما تعرف أيضا الجباية العقارية هي تلك الضرائب المفروضة على الدخل الناتج عن العقار سواء كان مبني او غير مبني، فيتضح من هذا التعريف ان الضرائب العقارية هي ضرائب مباشرة تتعلق بالدخل الناتج عن العقار الذي يتميز بالاستقرار النسبي و هذا الدخل يكون مقدرا فلا تفرض الضريبة العقارية على أساس الدخل الحقيقي وانما على أساس الدخل الذي تقدره الإدارة و يتنوع الدخل الناتج عن العقار بتنوع منفعة العقارات و طبيعته فتفرض الضرائب على القيمة المحققة بمناسبة بيع العقار سواء كان مبني أو أرض لقيمة إيجارية لهذه العقارات و أيضا ضرائب على المداخيل الفلاحية للأراضي الزراعية<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق تبين أن الجباية العقارية تفرض على الدخل الناتج عن الثروة العقارية سواء تحقق الدخل فعلا أو لم يتحقق ولا يتحمل عبئها الا المالك بها قانونا كما لها أهمية بالغة في الجباية العادية من خلال مساهمتها الغير مباشرة في التنمية بشكل معتبر فهي تستعمل كجزء لتغطية مختلف النفقات.

### المطلب الثاني: انواع الضرائب والرسوم العقارية

تُعدّ الضرائب والرسوم العقارية أدوات مالية أساسية تُسهم في تمويل الخدمات العامة وتطوير البنى التحتية. تفرضها الدولة والجماعات المحلية على الأملاك العقارية، وتختلف أنواعها حسب طبيعة العقار، سواء كان للسكن أو الاستثمار، بالإضافة إلى مراحل التصرف فيه من تملك أو بيع.

### الفرع الأول: الضريبة على تأجير العقارات المبنية والغير مبنية

تعتبر الضريبة على تأجير العقارات إحدى فئات الضريبة على الدخل الإجمالي، من بين سبع فئات مختلفة وفقا لطبيعة المداخيل التي يتحصل عليها المكلفون بالضريبة، و بذلك تختلف عن الضريبة على أرباح الشركات ويستعمل المشرع الجزائري معيارين لتطبيق الضريبة على الدخل الإجمالي، الأول معيار عضوي، و قد نصت عليه المادة 03 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، التي حددت الأشخاص الذين تطبق عليهم هذه الضريبة، والثاني معيار مادي أو موضوعي لتحديد 07 فئات من فروع المداخيل الخاضعة لهذه الضريبة، كما هو مشار له في نص المادة 02 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة والتي يمكن حصرها وفقا لما يلي :

- أ. أرباح صناعية وتجارية.
- ب. أرباح المهن غير التجارية.
- ج. أرباح فلاحية.
- د. الإيرادات المحققة من ايجار الملكيات المبنية وغير المبنية.

<sup>1</sup> بوحفص جلاب نعناعة، النظام الجبائي العقاري وأثره على وتيرة الاستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ديسمبر 2015، العدد الثاني، صفحة 39.

<sup>2</sup> برحماني محفوظ، مرجع سابق، صفحة 57.

- هـ. عائدات رؤوس الأموال المنقولة.
- و. المرتبات والأجور والمعاشات والربوع العمرية.
- ز. فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية والحقوق العقارية الحقيقية، وكذا تلك الناتجة عن التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة<sup>1</sup>.
- ان استعمال المعيار المادي يؤدي بنا إلى الاستنتاج بأن المشرع يتعامل مع كل فئة من المداخل السبع بطريقة خاصة، والتي تختلف فيما بينها من حيث النسبة المستعملة لحساب الضريبة، وكذا من حيث تحديد رقم الأعمال، ونظام الإعفاء وطريقة حساب الضريبة.
- تهمنا الفئة الرابعة المتعلقة بالمداخل الناتجة عن تأجير العقارات المبنية وغير المبنية والتي يلتزم المكلفون بالضريبة بدفعها بمجرد تأجيرهم لعقاراتهم نتيجة وجود عقد ايجار كأصل عام.

### 1. المداخل الخاضعة للضريبة:

تحدد المواد 42 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة نطاق تطبيق ضريبة الدخل العقاري في الجزائر، حيث تعتبر المداخل الناتجة عن تأجير العقارات المبنية أو أجزائها، مثل المنازل والشقق والمصانع والمحلات والمكاتب، خاضعة لهذه الضريبة. وقد وسع المشرع الجزائري هذا النطاق ليشمل عقود العارية المبرمة بين أطراف من غير الفروع من الدرجة الأولى، وذلك بموجب المادة 15 من قانون المالية لسنة 2022 التي عدلت المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة. هذا التعديل يهدف إلى توسيع الوعاء الضريبي ليشمل معاملات لم تكن مشمولة سابقًا، مما يعكس توجهًا لزيادة الإيرادات الضريبية من القطاع العقاري.

### 2. الفئات الخاضعة للضريبة العقارية

تخضع الفئات التالية للضريبة على الدخل العقاري في الجزائر:

- تأجير المحلات التجارية أو الصناعية غير المجهزة بالعتاد: شريطة ألا تكون هذه المداخل جزءًا من أرباح مؤسسة صناعية، تجارية، حرفية، فلاحية، أو مهنية. (إذا كانت المداخل ناتجة عن تأجير محلات تابعة لمستثمر فلاحية أو مهنة غير تجارية، فإنها تندرج ضمن الأرباح الصناعية والتجارية، وليس ضمن المداخل العقارية).
- تأجير قاعات الحفلات والأماكن المخصصة للأسواق.
- تأجير العقارات غير المبنية: وتشمل جميع أنواعها بغض النظر عن طبيعتها القانونية أو تصنيفها، بما في ذلك الأراضي الفلاحية، وذلك وفقًا للمبدأ العام المنصوص عليه في المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

<sup>1</sup> المادة 02 من قانون الضرائب المباشرة بموجب قانون رقم 16/21، مؤرخ في 2021/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2022.

## 3. نسبة الضريبة:

لا يخضع حساب مداخيل هذه الفئة من الضريبة على الدخل الإجمالي إلى الجدول المحدد للنسب الضريبية والمنصوص عنه في نص المادة 104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وإنما خصص المشرع لهذه الفئة نسبة خاصة، اعتمد فيها على الغرض المخصص للعقار المؤجر، ما بين الاستعمال السكني أو الاستعمال التجاري أو المهني وبذلك تم إقصاء فكرة التمييز بين العقارات المبنية وغير المبنية.

فقد حددت المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة نسبة الضريبة على تأجير العقارات المهيئة للاستعمال السكني بنسبة 7%، يتم حسابها على أساس المبلغ السنوي للإيجار دون أي تخفيض يذكر، ولا يعفى المؤجر من دفع الضريبة إلا إذا كان المستأجر للسكن طالب جامعي.

في حين أنه إذا كان العقار مخصصا للاستعمال التجاري أو المهني فإن نسبة الضريبة تقدر ب 15%، دون أي تخفيض مهما كان نوعه.

## 4. حالة إعادة تقييم مبلغ الايجار :

يمكن أن تتوصل إدارة الضرائب إلى أن مبلغ الايجار المصرح به في العقد غير كاف، مقارنة مع الواقع أو مع عقود الايجار المتعلقة بنفس المنطقة، فيحق لها أن تراجع مبلغ الايجار السنوي المصرح به، بما يتناسب مع العديد من المعطيات كموقع المحل وعقود ايجار المحلات المجاورة، والقيمة الإيجارية السائدة في المنطقة.

وزيادة على مراجعة مبلغ الايجار المصرح به تفرض إدارة الضرائب غرامات مالية نتيجة النقص في التصريح الجبائي، وتصدر قرارا إداريا بإعادة تقييم مبلغ الضريبة الأصلي المصرح به من طرف المكلف بالضريبة.

## 5. التزامات المكلف بالضريبة: العقارية

يتعين على كل مكلف يتحصل على مداخيل ناتجة عن تأجير عقارات أن يقدم تصريحا خاصا إلى مفتش الضرائب الذي يقع العقار في دارة اختصاصه، قبل الأول فيفري من كل سنة، وذلك بتقديم استمارة خاصة تعدها إدارة الضرائب وفق نموذج خاص.

أما فيما يخص دفع مبلغ الضريبة، فيكون أمام قباضة الضرائب المختصة اقليميا في أجل 30 يوما تسري ابتداء من تاريخ تقديم عقد الايجار إلى مصلحة التسجيل.

## 6. توزيع مداخيل الضريبة :

يتم توزيع المداخيل الناتجة عن تحصيل هذه الفئة من الضريبة بين ميزانية الدولة وميزانية البلدية المعنية بنسبة 50% لكل منهما، وفقا لما نصت عنه المادة 42 مكرر من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، بعد تعديلها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2008.

## 7. العقد العرفي وضريبة الدخل :

بالرجوع إلى صياغة نص المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، يتبين بأن تطبيق ضريبة المداخيل على تأجير العقار تطبق بمجرد وجود علاقة إيجار، أي حتى بدون وجود عقد إيجار أصلا، ومنه فإن عقد الإيجار العرفي معني بهذه الضريبة .

ونتيجة لهذه الصياغة يمكن تطبيق هذه الضريبة كذلك حتى على عملية تأجير العقار بدون عقد رسمي أو عرفي، وذلك عندما تكتشف إدارة الضرائب، بعد تحقيق ميداني، بأن عقار معين تم تأجيره للغير، وهو ما يفترض تحقيق مداخيل بالنسبة لمالك العقار المؤجر، ولذلك تخضعه للضريبة وتفرض عليه غرامات جنائية نتيجة عدم التصريح بهذه المداخيل .

## 8. ملاحظة هامة :

لا تنتمي إلى فئة المداخيل العقارية، مداخيل الملكيات المبنية أو غير المبنية المدرجة في أرباح مؤسسة أو شركة صناعية وتجارية أو مستثمرة فلاحية أو مهنة غير تجارية. تخضع هذه المداخيل لفئة النشاط الذي تتبعه، وذلك وفقا للقواعد المطبقة على كل فئة، تطبيقا لنص المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة . كما يجدر الإشارة، إلى أن تأجير المحلات المفروشة أو تأجير مؤسسة صناعية أو تجارية مجهزة بأثاث أو عتاد ضروري لاستغلالها فإنها تخضع لفئة الأرباح الصناعية والتجارية وليس لفئة مداخيل تأجير العقارات.

## الفرع الثاني: الضريبة على فائض قيمة التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية.

## 1. مجال تطبيق فائض القيمة:

يخضع للضريبة على الدخل الإجمالي، في فئة المداخيل فائض قيمة التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية، المداخيل المحققة نتيجة بيع هذه العقارات أو التنازل عنها وكذلك الحقوق المرتبطة بها، والتي يحققها الأشخاص الطبيعيين، مهما كانت جنسيتهم ومكان إقامتهم، وفقا لما قرره المادة 77 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة .

يشترط لتطبيق هذه الضريبة أن تكون المداخيل الناتجة عن عملية التنازل خارج نطاق النشاط المهني، خاصة بالنسبة للمرقين العقاريين، كما تعتبر فائض قيمة خاضعة للضريبة، التنازل عن العقارات بموجب عقود الهبة الممنوحة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وكذا إلى غير الأقارب وحتى بالنسبة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

## 2. الإعفاء من الضريبة:

تم تعديل مجال الإعفاء من هذه الضريبة بموجب قانون المالية لسنة 2022، وأصبح الإعفاء لا يشمل سوى الأملاك العقارية المرتبطة بتركة، من أجل تصفية ميراث شائع، أو الأملاك العقارية المتنازل عنها في إطار عقود تمويل المرابحة والإجارة المنتهية بالتمليك.<sup>1</sup>

## 3. تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة:

يحسب فائض القيمة عن التنازل من الفارق الايجابي بين سعر التنازل عن العقار، وبين سعر الاقتناء أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل، فإذا كان سعر اقتناء العقار أو قيمة بناءه مثلا تقدر ب 500 مليون سنتيم وثمان بيعة هو 700 مليون، فإن الفرق الايجابي هو 200 مليون الخاضع للضريبة كمبدأ عام .  
ويخفض من هذا المبلغ قيمة الحقوق والرسوم المدفوعة والمصاريف المثبتة قانونا، كما يمكن خصم مبلغ الصيانة والتحسينات، على ألا تتجاوز نسبة 30% من سعر الاقتناء أو قيمة الإنشاء.  
في حين أنه إذا كان التنازل قد تم بموجب عقد هبة أو ميراث، فإن القيمة التجارية للعقار وقت الهبة أو الميراث تحل محل قيمة الاقتناء، طبقا لنص المادة 78.  
كما يستفيد الدخل الخاضع للضريبة من تخفيض قدره 5% سنويا ابتداء من تاريخ حيازة العقار، على ألا يتجاوز 50%.

## 4. نسبة الضريبة:

بعد تحديد قيمة الدخل خالي من المصاريف وكل الرسوم، تحسب الضريبة على فائض القيمة بنسبة 15% محررة من الضريبة، أي بدون دفع أي ضريبة أو رسم إضافي، مع العلم أن هذه النسبة كانت سابقا في حدود 5%، وهنا نلاحظ رفع نسبة الضريبة مقارنة مع السنة الأولى الفرض هذه الضريبة.<sup>2</sup>

## 5. طريقة دفع الضريبة :

يلتزم المكلف بالضريبة الذي يحقق مداخيل عن فائض قيمة التنازل عن عقار معين، أن يحسب قيمة الضريبة بنفسه ويقوم بدفعها إلى قابض الضرائب المتواجد مكتبه بمكان تواجد العقار في أجل 30 يوما من تاريخ إبرام عقد البيع، وذلك وفقا لمطبوعة تسلمها إدارة الضرائب أو يتم تحميلها من الموقع الإلكتروني للمديرية العامة للضرائب .

## 6. إعادة تقييم العقار من طرف إدارة الضرائب :

تملك إدارة الضرائب حق إعادة تقييم العقارات أو أجزاء العقارات حسب القيمة التجارية الحقيقية، إذا ما قلل المكلف بالضريبة من التصريح الذي قدمه للإدارة، بهدف التقليل من قيمة الضريبة التي يدفعها .

<sup>1</sup> المادة 80 مكرر من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المحدثه بموجب المادة 26 من قانون المالية لسنة 2022.

<sup>2</sup> المادة 5-104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

وبعد قرار إعادة التقييم ورفع قيمة الوعاء الضريبي خلافا للمبلغ المصرح به، يلتزم المكلف بالضريبة بدفع الضريبة وفقا للمبلغ الجديد، مضافا إليه مبلغ غرامات ضريبية نتيجة إخفاء المبلغ الحقيقي لقيمة العقار المتنازل عنه.

### الفرع الثالث: الرسم العقاري

تضمنت المواد 248 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تعريف الرسم العقاري، فهو رسم يؤسس على الملكيات المبنية وغير المبنية الموجودة فوق التراب الوطني، مهما كانت وضعيتها القانونية، وتدفع عائداً لفائدة خزينة البلديات المختصة لوحدها، دون باقي الهيئات العمومية الأخرى، وقد تم تقسيم هذا الرسم وفق طبيعة العقارات إلى رسم على العقارات المبنية ورسم على العقارات غير المبنية.

#### 1. الرسم على العقارات المبنية:

##### أ. مجال تطبيق الرسم :

- تخضع للرسم العقاري الملكيات المبنية التالية :
  - المحلات ذات الاستعمال السكني؛
  - المحلات المهنية، سواء كانت مخصصة لنشاط تجاري أو صناعي أو غيره .
  - المنشآت المخصصة للإيواء الأشخاص أو تخزين المنتوجات مثل المستودعات والورشات وغيرها .
  - المنشآت التجارية المتواجدة في محيط المطارات والموانئ ومحطات السكك الحديدية والمحطات البرية وملحقاتها .
  - الأراضي غير المزروعة المستغلة لغرض تجاري أو صناعي .
  - الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية مثل الحدائق والأفنية.
- ب. الاعفاء من الرسم :يوجد إعفاء دائم وإعفاء مؤقت .
- الاعفاء الدائم :

تستفيد من هذا الإعفاء العقارات التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري الممارسة لنشاط التعليم والبحث العلمي والحماية الصحية والثقافية والرياضية. ولذلك يجب أن يكون العقار مخصصا لمرفق عمومي أو ذا منفعة عامة حتى يستفيد من هذا الإعفاء.

كما تعفى البنايات المخصصة لممارسة الشعائر الدينية والأماكن الوقفية، المنشآت التابعة للمستثمرات الفلاحية والعقارات المملوكة من طرف الدول الأجنبية والمخصصة للبعثات الدبلوماسية .

##### ▪ الاعفاء المؤقت:

تعنى البنايات الجديدة وإعادة البنايات وإضافة البنايات لمدة 07 سنوات، ابتداء من الأول جانفي من السنة التي تلي سنة انتهاء أشغال إنجازها كما تثبته شهادة المطابقة .

تعفى مؤقتا البنائيات المستعملة في الأنشطة الممارسة من قبل الشباب المستثمر المستفيد من إعانة الدولة عن طريق الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولات لمدة 03 سنوات، ويمدد الإعفاء لمدة 06 سنوات إذا كانت هذه العقارات متواجدة في مناطق يجب ترقيتها .

كما يعفى السكن الاجتماعي الإيجاري التابع للقطاع العمومي لمدة 03 سنوات .

### ج. طريقة حساب الرسم:

يتم تحديد الأساس الخاضع للرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية من خلال إخضاع المساحة لقيمة إيجارية جبائية، تحسب بالمتر المربع وتحدد وفقا لكل منطقة .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع كان يميز بين العقارات المبنية ذات الاستعمال السكني. وذات الاستعمال التجاري والصناعي وفقا لأربع مناطق، وقد تم مضاعفة نسبة المتر المربع بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015، بينما احتفظ المشرع بجدول واحد عندما عدل نص المادة 257 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بموجب قانون المالية لسنة 2022 وحدد القيمة الإيجارية الجبائية على النحو الآتي:

### جدول رقم 01: الأساس الخاضع للرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية

القيمة الإيجارية	التعيين
520 دج	بنايات أو جزء من بنايات مخصصة للسكن
1038 دج	محلات تجارية وصناعية
14 دج	أراض ملحقة بمبان و اقعة في القطاعات العمرانية
12 دج	أراض ملحقة بمبان و اقعة في القطاعات القابلة للتعمير

المصدر: المادة 257 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بموجب قانون المالية لسنة 2022

وبعد استخراج القيمة الإيجارية الإجمالية للعقار حسب المساحة، يحسب الرسم العقاري على أساس النسب التالية المنصوص عنها في إطار المادة 261 ب من قانون الضرائب المباشرة :

- بالنسبة للملكيات المبنية
- 3 %، أما بالنسبة للملكيات الثانوية الشاغرة المبنية للاستعمال السكني و التي لم تؤجر تطبيق عليها زيادة في المعدل يقدر ب 7 % بعنوان الرسم العقاري .
- بالنسبة للأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية
- 5% عندما تقل مساحتها أو تساوي 500 م<sup>2</sup> .
- 7 % عندما تفوق مساحتها 500م<sup>2</sup> و تقل أو تساوي 1000 م<sup>2</sup> .

■ 10% عندما تفوق مساحتها 1000 م<sup>2</sup>.

2. الرسم العقاري على الملكيات غير المدنية:

أ. مجال التطبيق:

يطبق هذا الرسم على الأراضي المتواجدة في المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير، وكذا المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم، إلى جانب مناجم الملح والسبخات والأراضي الفلاحية.

ب. نظام الاعفاء:

تعفى الأراضي التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العلمية أو التعليمية، أراضي السكك الحديدية، والأملاك الوقفية غير المبنية، إلى جانب الأراضي الوقفية غير المبنية، إضافة إلى الأراضي التي سبق وأن خضعت للرسم العقاري.

ج. تحديد الأساس الخاضع للرسم العقاري:

يتم الحصول على الأساس الخاضع للرسم العقاري المطبق على الملكيات غير المبنية، من خلال تطبيق قيمة إيجارية جبائية محددة حسب المنطقة، وذلك على المساحة الإجمالية للملكية الخاضعة للرسم والتي تحسب على أساس الهكتار بالنسبة للأراضي الفلاحية، المتر المربع بالنسبة للأراضي الأخرى. وقد تم تغيير طريقة حساب هذا الرسم بعد إضافة نص المادة 261 ومكرر 1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بموجب نص المادة 65 من قانون المالية لسنة 2022، وذلك وفقا للجدول التالي:

## الجدول رقم 02: الأساس الخاضع للرسم العقاري

القيمة الإيجارية	التعيين
100 دج للأراضي المعدة للبناء . 18 دج لباقي الأراضي المستعملة كأراض للنزهة وحدات للترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية.	الأراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية
34 دج للأراض المعدة للبناء. 14 دج لباقي الأراضي المستعملة كأراض للنزهة وحدات للترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية	الأراضي المتواجدة في القطاعات القابلة للتعمير على المدى المتوسط والقطاعات العمرانية المستقبلية
34 دج	المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح والسيخات
994 دج للهكتار للأراضي اليابسة . 5962 دج للهكتار للأراضي المسقية	الأراضي الفلاحية

المصدر: نص المادة 261 ومكرر 1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بموجب نص المادة 65 من قانون المالية لسنة 2022

وبعد استخراج القيمة الإيجارية الإجمالية للعقار حسب المساحة، يحسب الرسم العقاري على أساس النسب التالية المنصوص عنها في إطار المادة 261 ز من قانون الضرائب المباشرة:

5% بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق غير العمرانية .

أما بالنسبة للأراضي العمرانية فقد تم تحديد النسب على الشكل التالي:

5% عندما تكون مساحة الأراضي 500 م<sup>2</sup> أو تساويها .

7% عندما تفوق مساحة الأراضي 500 م<sup>2</sup> و نقل أو تساوي 1000 م<sup>2</sup> .

10% عندما تفوق مساحة الأراضي 1000 م<sup>2</sup> .

3% بالنسبة للأراضي الفلاحية.

### الفرع الرابع: الضريبة على الثروة

أنشأ المشرع الجزائري هذه الضريبة لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1993، الذي أدخل تعديلات على المواد 274 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وهي تفرض فقط على أملاك الأشخاص الطبيعيين دون المعنويين الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر بالنسبة لأملاكهم الموجودة بالجزائر أو خارج الجزائر، وكذلك بالنسبة للأشخاص الذين ليس لهم مقر جبائي في الجزائر، بالنسبة لأملاكهم الموجودة بالجزائر.

#### 1. الأملاك الخاضعة للضريبة

زيادة على الأموال المنقولة ذات القيمة العالية كالسيارات وسفن الترفيه و الطائرات السياحية و خيول السباق واللوحات الفنية الثمينة، فإن الأملاك العقارية هي الأخرى تخضع لهذه الضريبة سواء كانت عقارات مبنية كالمساكن و الفيلات والمصانع والمباني المخصصة للإيجار و غيرها، أو غير مبنية كالأراضي مهما كانت طبيعتها والحدائق وغيرها، إلى جانب الحقوق العينية العقارية، و التي تقسم حسب القانون المدني إلى حقوق عينية أصلية كالملكية وحق الانتفاع و حق الاستعمال و حق الارتفاق، و حقوق عينية تبعية كالرهن الرسمي وحق التخصيص و الرهن الحيازي .

#### 2. الأساس الخاضع للضريبة :

لا تستحق الضريبة على الثروة سوى على أملاك الأشخاص الطبيعيين وتفرض على أملاكهم الخاضعة للضريبة والتي تتعدى قيمتها الصافية الخاضعة للضريبة مبلغ 10 ملايين سنتيم (100,000,000 دج). تتضمن هذه الضريبة جميع الأملاك الخاضعة للضريبة التابعة للأشخاص الطبيعيين وأولادهم القصر، والتي تدفع في الأول جانفي من سنة الإخضاع الضريبي .

إن أساس الضريبة يمكن أن يحسب نتيجة جمع قيمة الأملاك العقارية المنقولة في وقت واحد لتصل إلى الحد الأدنى المقدر بـ 10 ملايين سنتيم، باعتبار أن وعاء هذه الضريبة يتشكل من المنقولات والعقارات وفي حالة المنازعة في قيمة الأملاك يمكن طرح النزاع على لجنة المصالحة الموجودة على مستوى مديرية الضرائب للولاية طبقا لنص المادة 102 من قانون التسجيل لإبداء رأيها.

#### 3. الاعفاءات :

تعفى من الضريبة على الثروة العقارات المهنية الضرورية لتأدية نشاط صناعي أو تجاري أو حرفي أو فلاحي أو نشاط حر والمستعملة في إطار أحد هذه النشاطات، لذلك فإن شرط الإعفاء مرتبط بتوظيف العقار في نشاط مهني معين حتى يعتبر ملكا مهنيا لا يخضع للضريبة .

## 4. نسبة الضريبة :

لحساب الضريبة على الثروة يحدد المشرع أولاً قيمة العقار بكل مشتملاته وحتى المنقولات الثمينة، والتي يتعين البحث عن قيمتها الحقيقية، ثم يتم تطبيق طريقة التدرج بالشريحة، أين يحدد المشرع نسبة ضريبية لكل شريحة من قيمة الثروة، لذلك نجد عدة نسب تتصاعد كلما ارتفعت قيمة الأملاك. ومن هذا المنطلق يستعمل قانون الضرائب المباشرة جدولاً يتضمن من جهة القيمة الصافية للأملاك الخاضعة للضريبة والتي تحتوي على أقساط من الشرائح أين يقابل كل قسط منها نسبة معينة، وذلك ما جاء في نص المادة 281 مكرر 8 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، حسب آخر تعديل الذي يعود القانون المالية التكميلي لسنة 2020.

## الجدول رقم 03: قانون الضرائب المباشرة

النسبة (%)	قسط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة بالدينار
0 %	يقل عن 100.000.000.00 دج
0.15%	من 100.000.001.00 دج الى 150.000.000.00 دج
0.25%	من 150.000.001.00 دج الى 250.000.000.00 دج
0.35%	من 250.000.001.00 دج الى 350.000.000.00 دج
0.5%	من 350.000.001.00 دج الى 450.000.000.00 دج
1%	ما يفوق 450.000.001.00 دج

المصدر: المادة 281 مكرر 8 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

## 5. توزيع حاصل دخل الضريبة

صنف المشرع الجزائري الضريبة على الثروة ضمن الضرائب ذات الوجهة الخاصة، بمعنى أن حاصل دخلها يمكن توزيعه بين عدة جهات وليس لخزينة الدولة فقط، وعلى هذا الأساس نصت المادة 282 من قانون الضرائب المباشرة على منح خزينة الدولة 70% من مداخيل هذه الضريبة، في حين أن النسبة الباقية والمقدرة بـ 30% تعود للميزانية البلدية المعنية.

## المطلب الثالث: الرقمنة والجباية العقارية

إن رقمنة الجباية العقارية هو موضوع مترابط في العصر الحالي، حيث تسعى الحكومة الجزائرية إلى تحديثه وإدارته باستخدام التقنيات الرقمية. حيث تم إبرام وتوقيع على اتفاقية تعاون بين المديرية العامة للأملاك الوطنية والمديرية العامة للضرائب تقضي بوضع نظام الكتروني يسمح بتبادل المعلومات والبيانات المسحبة بينهما

واستغلالها لإرساء الرسم العقاري ورسم رفع القمامات المنزلية والضريبة على الثروة، مما يساهم في تحديد أدق لعدد المكلفين بالضريبة الذين يحوزون على عقارات تندرج ضمن مجال تطبيق الضريبة على الثروة، فحسب مدير الوسائل والمالية بالمديرية العامة للأموال الوطنية فإن استغلال الرقمنة في توفير المعلومات الضرورية لمديرية الضرائب مكن من تسجيل 8 ملايين شخص جديد تم استغلال المعلومات العقارية الخاصة بهم منذ بدايتها، ليصبح مجموع الخاضعين لضريبة الثروة وحدها 9.3 مليون بعدما كان لا يتجاوز 4.5 مليون خاضع حسب وزير المالية<sup>1</sup>، كما تساهم في زيادة التحصيلات الجبائية المتأتية من هذا النوع من الضرائب، فحسب ذات المصدر فقد مكنت الرقمنة منذ بدايتها من رفع مستوى مداخيل الضرائب بنسبة 51% أي ما يفوق 1000 مليار سنتيم<sup>1</sup>. فقبل التطرق إلى أهم هذه التقنيات التي استحدثتها المديرية العامة للضرائب، لتسهيل حساب الضرائب العقارية المختلفة، وجب الحديث أولاً عن رقم التعريف الوطني الوحيد ودوره في الربط والتشارك مع بقية القطاعات الأخرى.

#### أولاً: رقم التعريف الوطني الوحيد

هو عبارة عن معلومة شخصية في شكل رقمي، تمثل عدداً معيناً من المعطيات المرتبطة بتعريف كل شخص طبيعياً كان أو معنوياً، ويعكس بطريقة مؤمنة وموثوقة هويته وحالته، وهو رقم شخصي دائم، وغير قابل للتعديل أو التغيير.

ويمنح الرقم التعريفي الوحيد لكل من :

- المواطنين الجزائريين المولودين داخل أو خارج الوطن.
- الأجانب المولودين بالجزائر أو الموجودين فيها.
- الأشخاص المعنويين الموجودين بالجزائر.

ولرقم التعريف الوطني الوحيد دوراً فعالاً في الربط والتشارك مع بقية القطاعات الأخرى، حيث تم ربط المعلومة المسحوبة برقم التعريف الوطني لتجسيد التشارك مع جميع مالكي المعلومة العقارية للقطاعات الوزارية الأخرى منها قطاع السكن، المصالح الفلاحية، قطاع العدالة وغيرها.

ولتسهيل التحصيل الجبائي وفرض الضريبة على مختلف العقارات، تم إدراج رقم التعريف الوطني الوحيد لمرافقة المعلومة المسجلة عن الأراضي التي تمت عملية مسحها وربطها بقطاع الضرائب.

<sup>1</sup> طاوس زمورة، ارتفاع عدد الخاضعين للضريبة على الثروة إلى 9.3 مليون، جريدة الوطن، نشر يوم 9 جانفي 2025 على الموقع: <https://akhbarewatane.dz/> تم الاطلاع عليه يوم 02-05-2025.

## ثانياً: تطبيق CADFISC

هو تطبيق إلكتروني للبيانات المسحية والجغرافية، تم تصميمه من طرف اطارات المديرية العامة للأموال الوطنية بهدف وضع عدد من المعطيات والبيانات العقارية الدقيقة والمحينة تحت تصرف المديرية العامة للضرائب. لامكانية تسيير القواعد البيانية مما يسهل حساب الضرائب العقارية كالرسم العقاري، والضريبة على الثروة. كما يمكن من خلاله انشاء السجل العقاري. يعتبر إلى حد الساعة هذا التطبيق الوحيد المطبق على أرض الواقع والذي يعتبر جزءاً من جهود وزارة المالية لرقمنة القطاع المالي وتحسين كفاءة إدارة الضرائب والأموال الوطنية على حد سواء.

## 1. الميزات الرئيسية لتطبيق CADFISC

- الوصول إلى البيانات المسحية: يتيح التطبيق للمستخدمين الوصول إلى البيانات المساحية للأموال العقارية، مما يساعد في تحديد قيمة العقار بدقة.
- حساب الضرائب: يقوم التطبيق بحساب الضرائب العقارية المختلفة تلقائياً بناءً على البيانات المسحية والمعلومات الأخرى ذات الصلة.
- تسهيل الإجراءات: يسهل التطبيق على المواطنين عملية دفع الضرائب وتجنب التعقيدات الإدارية.
- توفير الوقت والجهد: يغني التطبيق المستخدمين عن الحاجة إلى زيارة الإدارات الضريبية، مما يوفر عليهم الوقت والجهد.

## 2. فوائد تطبيق CADFISC:

- زيادة الشفافية: يساهم التطبيق في زيادة الشفافية في إدارة الضرائب وتقليل احتمالية التهرب الضريبي.
- تحسين الكفاءة: يساعد التطبيق في تحسين كفاءة إدارة الضرائب وتقليل الأخطاء المرتبطة بالتصاريح الضريبية في مجال العقارات.

## المبحث الثالث: عرض الدراسات السابقة

نظراً لأهمية الأبحاث السابقة في مجال رقمنة الإدارة العقارية والتحصيل الضريبي، سنقوم بتقديم استعراض شامل للدراسات السابقة ذات الصلة بموضوعنا، سواء كانت تلك الدراسات ذات علاقة مباشرة بمتغيرات دراستنا أو تتعلق بجوانب جزئية منها. سيتم ترتيب هذه الدراسات بحسب الزمن لفهم التطورات التي طرأت على هذا المجال، وسنقوم بتحليلها بناءً على الهدف، الإشكالية التي حاولت حلها، ومتغيرات الدراسة التي اعتمدها، ومنهج الدراسة، مجتمع وعينة الدراسة، والنتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة.

## المطلب الأول: المذكرات الجامعية

اهتم الباحثون بموضوع رقمنة الإدارة العقارية والتحصيل الضريبي، لذلك سنستعرض في هذا المطلب مجموعة من الدراسات التي تناولت هذا الموضوع وبعض الدراسات المشابهة له.

1. دراسة علاوة مولود وخروبي أحمد، بعنوان: "التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2021-2022.

هدفت الدراسة الى إبراز التنظيم الهيكلي الجديد لكل من إدارة الحفظ العقاري وإدارة مسح الأراضي حيث اعتمد الباحث المنهج الوصفي في دراسته في الجانب النظري استنادا لبعض الكتب والمجلات العملية بما فيها الدراسات السابقة ذات الصلة بالموضوع، أما عن الجانب التطبيقي اعتمد المنهج التحليلي لأنهما الأنسب والأقرب، وذلك من خلال التطرق للهيكل التنظيمي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي في الجزائر، مع إبراز أهم الأهداف المحققة.

من بين النتائج التي توصلت إليها الدراسة ان انتهاج المشرع الجزائري إلى فكرة المركزية العمودية هو مبدأ لا بد من إعادة النظر إن فيه، ذلك أن المركزية الأفقية نراها تلي الحاجيات طالما أن هذه المرافق خلقت قصد تقديم خدمة عمومية لا غير.

2. دراسة جباري سعيدة، بعنوان: "إدارة أملاك الدولة في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2021-2022.

هدفت الدراسة الى إبراز مزايا أملاك الدولة ودورها في النهوض بالاقتصاد الجزائري، وكذا بيان الهيئات الإدارية القائمة على إدارة أملاك الدولة وحمايتها، حيث اعتمد الباحث المنهج الوصفي لوصف وذكر جميع العناصر المتعلقة بموضوع إدارة أملاك الدولة، من حيث وصف وتحديد مكونات أملاك الدولة بالإضافة إلى وصف الهيئات الإدارية التي تعمل على إدارتها وتسييرها، وكذا اعتمد الباحث على المنهج التحليلي من خلال تحليل وتفسير بعض النصوص القانونية وفهمها بهدف الموازنة بين الجانب النظري لهذه النصوص القانونية والجانب العملي في الواقع.

من بين النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن المشرع الجزائري تطرق لتعريف الأملاك الوطنية في الدستور والعديد من القوانين، واعتمد في تمييز المال العام عن غيره من الأموال على معيار التخصيص سواء كان مخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو استعماله بواسطة مرافق عام.

3. دراسة نسمة شريط، بعنوان: "الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2022-2023.

هدفت الدراسة الى معرفة اليات والخطط المنتهجة لتبني وتطبيق الإدارة الإلكترونية في القطاع العقاري، الوقوف على التحديات والصعوبات التي تواجه تنفيذ مشروع رقمنة القطاع العقاري، معرفة الى اي مدى وفقت الإدارة العقارية في عصرنة أنشطتها، معرفة دور الذي تلعبه الرقمنة في إدارة الأملاك العقاري، حيث اعتمد الباحث المنهج الوصفي والتاريخي والتحليلي ، فمن خلال المنهج الوصفي قام باستعراض مختلف المفاهيم والتعاريف للموضوع الإدارة الرقمية الأملاك العقارية الرقمنة ، وبالاعتماد على المنهج التاريخي تطرق الى تاريخ الأملاك العقارية في الجزائر وتاريخ الإدارة الرقمية اما المنهج التحليلي قمنا من خلاله بتجميع اغلب النصوص التي تتناول رقمنة الأجهزة المكلفة بإدارة الأملاك العقارية والتعليق عليها.

من بين النتائج التي توصلت إليها الدراسة دمج الوكالة الوطنية للمسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري ونشأ لدينا مديرية المسح والحفظ العقاري على المستوى الولائي ومحافظات عقارية على المستوى المحلي البلدي، استحداث مصالح لرقمنة على كل المستويات محلية جهوية وطنية، انشاء قواعد بيانات يشمل كل الوثائق والمعلومات الإدارية المتعلقة بالإدارة العمراني، لا يمكن الاطلاع على هذه القواعد الا من له سلطة الاطلاع عليها، أسباب تأخر انجاز مشروع الرقمنة يعود لعدم توفر الكادر البشري المؤهل بدرجة أولى ونقص الميزانية.

4. دراسة مروة زدام وأميمة رحال، "الجباية العقارية ودورها في تمويل الإيرادات الجبائية العادية (دراسة حالة مفتشية الضرائب عبان رمضان)"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم المالية والمحاسبة، تخصص محاسبة وجباية معمقة، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، الجزائر، 2022-2023.

هدفت الدراسة الى تحديد مدى مساهمة الإيرادات العادية في الميزانية العامة للدولة، معرفة أهمية الجباية العقارية في تمويل الإيرادات العادية، توضيح كيفية دفع وتحصيل الضرائب العقارية، إمكانية المشاركة بهذه المادة العلمية المتواضعة في هذا المجال الذي يعرف نقصا معتبر، وذلك من خلال تزويد المكتبة الوطنية بهذه الأطروحة، حيث اعتمد الباحث المنهج الوصفي التحليلي، وهو المنهج الأكثر استخداما وشيوعا في العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، وقد تم الاعتماد على الأداة البحثية التالية في معالجة الفصل التطبيقي من خلال أسلوب دراسة الحالة بمكتب موثق ومتفشية الضرائب عبان رمضان.

من بين النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن مساهمة الضرائب والرسوم العقارية في ميزانية الدولة تساهم بنسبة قليلة جدا، عدم التصريح الحقيقي والتهرب الضريبي من طرف الخاضعين للضرائب العقارية وخاصة

الضريبة على فائض القيمة، تعتمد المصالح الجبائية في تقدير الضرائب والرسوم الواجبة التسديد من قبل المكلفين، على عناصر ونتائج يتم الحصول عليها انطلاقاً من التشريعات الجبائية.

جدول رقم 04: المقارنة بين دراستنا والدراسات السابقة من المذكرات الجامعية

الدراسة السابقة	أوجه الشبه	أوجه الاختلاف	كيفية الاستفادة
علاوة مولود وخروبي أحمد، 2022-2021	- دراسة موضوع إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري - من ناحية المنهج وأدوات جمع البيانات وأساليب معالجتها	- المتغير التابع - مجتمع الدراسة - حجم عينة الدراسة - مكان إجراء الدراسة	
جباري سعيدة، 2022-2021	- دراسة موضوع إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري - من ناحية المنهج وأدوات جمع البيانات وأساليب معالجتها - مجتمع الدراسة	- المتغير التابع - حجم عينة الدراسة - مكان إجراء الدراسة	- تكوين لدينا صورة واضحة حول الموضوع، - إثراء الجانب النظري المتعلق برقمنة الإدارة العقارية والجبائية
نسمة شريط، 2023-2022	- دراسة موضوع رقمنة الإدارة العقارية - من ناحية المنهج وأدوات جمع البيانات وأساليب معالجتها	- المتغير التابع - مجتمع الدراسة - حجم عينة الدراسة - مكان إجراء الدراسة	العقارية
مرودة زدام وأميمة رحال، 2023-2022	- دراسة موضوع الجبائية العقارية - من ناحية المنهج وأدوات جمع البيانات وأساليب معالجتها	- متغيرات الدراسة - مجتمع الدراسة - حجم عينة الدراسة - مكان إجراء الدراسة	

المصدر: من إعداد الطالبتين

## المطلب الثاني: المقالات العلمية

1. دراسة لآكرنش مغنية ومشنف أحمد، بعنوان: "رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري: أي دور في تشجيع الاستثمار"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد التاسع، العدد الثاني، جامعة غليزان، الجزائر، أبريل 2024.

هدفت الدراسة إلى تبيان الدور الذي لعبه تطبيق مشروع الرقمنة على مستوى إدارة الحفظ والمسح العقاري في ترقية الاستثمار، هدفت من خلال ذلك معالجة التساؤلات التي قد يثيرها هذا الموضوع من خلال إبراز تطبيق نظام الرقمنة بإدارة المسح الأراضي والحفظ العقاري، لما لهذا النظام من دور في تحقيق التنمية الاستثمارية، حيث اعتمد الباحث المنهج الوصفي في دراسته في الجانب النظري استنادا لبعض الكتب والمجلات العملية بما فيها الدراسات السابقة ذات الصلة بالموضوع، أما عن الجانب التطبيقي اعتمد المنهج التحليلي لأن الموضوع يقتضي منه تحليله وتمحيصه بالشكل الذي يجعله يبين مدى نجاعة رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في تحقيق التنمية الاستثمارية.

من بين النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن الرقمنة تعمل بهذا المرفق على تحقيق مبدأ الشفافية والمساوات بين المستثمرين، وتعمل على تخفيف الضغط على المصلحة واستخراج النسخ عبر شبكة الأنترنت، حيث أن تجسيد الرقمنة على مستوى إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري كان تنفيذا لتعليمات الوزارة الوصية.

2. دراسة قلاي صورية وعكسة إسعاد، بعنوان: "رقمنة أنشطة أملاك الدولة"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد التاسع، العدد الأول، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2025.

هدفت الدراسة إلى معرفة وتحديد ماهية المنظومة الالكترونية التي تقوم بحماية الثروة العقارية، وتبيان دورها ومدى أهمية هذه الاستراتيجية الرقمية التي انتهجتها الجزائر في قطاع أملاك الدولة، حيث تعرض الباحث للإجابة على هذه الأشكال إلى الأنظمة والتطبيقات الرقمية في إطار عصرنة قطاع أملاك الدولة، ثم تطرق إلى دور الرقمنة في تطوير المعاملات العقارية معتمدا في ذلك على المنهج الوصفي التحليلي.

من بين النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن النظام المعلوماتي قد ساهم بشكل كبير في التحديد الدقيق لأملاك الدولة وأملاك الأفراد، وأن لرقمنة مصالح أملاك الدولة الدور الكبير للحد من البيروقراطية وتقديم الرشاوي وسوء استغلال السلطة والتزوير.

3. دراسة زروقي زوليخة ومحي الدين عواطف، بعنوان: "دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد الخامس، العدد الأول، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، الجزائر، 2022.

هدفت الدراسة الى الوقوف على أهم الإشكاليات التي قد يثيرها موضوع دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية على المستوى الوطني من أجل عصرنة القطاع العقاري، ومن ثمة حماية الثروة العقارية بمختلف أنواعها، حيث اعتمد الباحث المنهج الوصفي في دراسته في الجانب النظري استنادا لبعض الكتب والمجلات العملية بما فيها الدراسات السابقة ذات الصلة بالموضوع، أما عن الجانب التطبيقي اعتمد المنهج التحليلي لأنهما الأنسب والأقرب، وذلك من خلال التطرق لمختلف أوجه الرقمنة في المجال العقاري في الجزائر، مع إبراز أهم الأهداف المحققة من تجسيدها فعليا بالإدارة العقارية.

من بين النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن مشروع الرقمنة في الجزائر عرف تأخرا انجرت عنه مشاكل كبيرة من بينها أحكام قضائية عالقة لم تنفذ منذ فترة طويلة، تعود أسبابها إلى ظروف ومشاكل تاريخية وقانونية وحتى اجتماعية، كما تعود لاعتماد نمط التسيير التقليدي في سجلات العقود ومخططات المسح، فانتهاج النظام الرقمي في المجال العقاري يساهم في حل أغلب النزاعات القضائية بصفة نهائية.

## جدول رقم 05: المقارنة بين دراستنا والدراسات السابقة من المقالات العلمية

الدراسة السابقة	أوجه الشبه	أوجه الاختلاف	كيفية الاستفادة
لاكرنش مغنية ومشرف أحمد، 2024	- دراسة موضوع رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري - من ناحية المنهج وأدوات جمع البيانات وأساليب معالجتها	- المتغير التابع - مجتمع الدراسة - حجم عينة الدراسة - مكان إجراء الدراسة	- تكوين لدينا صورة واضحة حول الموضوع،
قلالي صورية وعكسة إسعاد، 2025	- دراسة موضوع رقمنة أنشطة أملاك الدولة - مجتمع الدراسة	- المتغير التابع - حجم عينة الدراسة	- إثراء الجانب النظري المتعلق برقمنة الإدارة العقارية
زروقي زوليخة ومحي الدين عواطف، 2022	- دراسة موضوع دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية - من ناحية المنهج وأدوات جمع البيانات وأساليب معالجتها	- المتغير التابع - مجتمع الدراسة - حجم عينة الدراسة - مكان إجراء الدراسة	

المصدر: من إعداد الطالبتين

## خلاصة الفصل:

ان التقنيات والمنصات الرقمية وكل ما تم استحدثه في الإدارة العقارية هي اليات جديدة ساهمت في تطويرها وقدمت تسهيلات لكل من الموظفين والمتعاملين الاقتصاديين، كما بسطت في الاجراءات والمعاملات العقارية عن طريق السرعة واختصار المسافة والوقت في تقديم المعلومات .

ومع ادخال الرقمنة الى الإدارة العقارية بدأت تظهر مؤشرات ملموسة لتحسين اداء الجباية العقارية فقد مكنت الرقمنة من ارساء قواعد بيانات موحدة ومحددة حول الاملاك العقارية كما سهل تحديد الملزمين بالضريبة واثاح تقييما أكثر دقة للوعاء الجبائي.

---

الفصل الثاني:

الدراسة الميدانية

---

## تمهيد:

بعد استعراض الأدبيات النظرية التي تعد مرحلة مهمة يلتزم بها الباحث للوصول الى فهم متغيرات الدراسة وأبعادها يتم الانتقال الى الدراسة الميدانية التي تسمح بفهم وقياس واقع تلك المتغيرات وعلاقتها واختبار الفرضيات والوصول الى النتائج.

وتحقيقا لذلك تم من خلال هذا الفصل التعريف بالمؤسسة محل الدراسة وتحديد الإطار المنهجي للدراسة وما يتضمنه من إطار المعاينة والأدوات المستخدمة في التحليل وجمع البيانات وصولا الى تحليل النتائج المتعلقة بمحاور الاستبيان واختبار الفرضيات باستخدام البرنامج الإحصائي (IBM SPSS Statistics V25) لمعالجة البيانات واستخراج النتائج.

تم تقسيم هذا الفصل كما يلي:

المبحث الأول: تقديم عام

المبحث الثاني: الإطار المنهجي للدراسة الميدانية

## المبحث الأول: تقديم عام للمؤسسات محل الدراسة

تلعب المؤسسات الاقتصادية الحكومية دورًا حيويًا في تنظيم وتسيير الأملاك على المستوى المحلي. تعمل مديرية أملاك الدولة على إدارة الممتلكات العامة، بينما تتولى المديرية الولائية مسح الأراضي والحفظ العقاري مسؤولية تحديد الملكية وتوثيقها. في المقابل، يضطلع المركز الجوارى للضرائب بجمع الإيرادات اللازمة لتمويل الخدمات العمومية من خلال فرض وتحصيل مختلف الضرائب.

## المطلب الأول: ماهية مديرية أملاك الدولة لبرج بوعريرج

## تعريف مديرية أملاك الدولة:

مديرية أملاك الدولة بـبرج بوعريرج إدارة عمومية تابعة لوزارة المالية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 31\15 المؤرخ في 02\03\1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة، وتتمثل مهمة أملاك الدولة في التسيير والتنظيم والرقابة وحماية الأملاك الوطنية (عقارات، منقولات) التي تمتلكها الدولة حيث تقوم بتقييم العقارات وتشجيع الاستثمار وتسيير الأملاك التابعة للدولة وإنجاز عمليات عقارية وتحرير عقود الاكتتاب والبيع والامتياز والإيجار على المباني والمحلات التجارية على مستوى الولاية، حيث خصصت إمكانات بشرية ومادية متمثلة في ميزانية 10.000.000,00 دج لتسيير إدارة أملاك الدولة من تجهيزات ووسائل الاعلام الآلي وموارد بشرية منهم 176 موظف بالأسلاك المشتركة، ومنهم المتعاقدون برتب مختلفة كمفتشين بالقطاع ومتصرفين أعوان معاينة، وهيكل تنظيمي يحدد هيكل مديرية أملاك الدولة بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 11 جويلية 2022م،. حيث يحتوي على 06 منشآت تابعة لها منها مفتشية أملاك الدولة بـبرج بوعريرج، مفتشية أملاك الدولة بـبرج الغدير، مفتشية أملاك الدولة براس الوادي، مفتشية أملاك الدولة ببئر قاصد علي، مفتشية أملاك الدولة بـمجانة والمنصورة، والى 05 مصالح منها مصلحة عمليات أملاك الدولة والتي تقوم على تسيير أملاك الدولة بمكتب خاص، ومكتب العقارات التابعة للدولة ومكتب التحصيلات والحقوق والمعاينة ومكتب التحقيقات في أنشطة مفتشيات أملاك الدولة ومصلحة الخبرات والتقييمات العقارية بها مكتب تقييم وكتب دراسة السوق العقاري ومصلحة العقود والمنازعات الإدارية بها مكتب العقود ومكتب العقود الاقتصادية والاستثمارات ومكتب العرائض ومكتب متابعة الإجراءات القضائية ثم مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف بها مكاتبين، مكتب الأرشيف ومكتب التوجيه والاتصال ومكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة وكذا مصلحة الوسائل العامة مكاتبها مكتب تنسيق تسيير المستخدمين ومكتب الوسائل والمحاسبة وكل مفتشية تحتوي 05 أقسام قسم تسيير أملاك الدولة والتي تقوم على متابعة السوق، قسم الخبرات والتقييمات، قسم الاعتراف بالعقارات التابعة للدولة، وقسم التحصيلات والمحاسبة لتحصيل مداخيل، قسم رقمنة أنشطة أملاك الدولة بإعداد برامج وأنشطة رقمية واستغلالها تبادلياً.

انشئت هذه المديرية بعد التقسيم الإداري سنة 1984 وانتقلت إلى نزل الثمانية سنة 1998، وتقع مديرية أملاك الدولة في 17 أكتوبر بشعبة الفار ومقرها نزل المالية المتواجد بذات الموقع الطابق الثالث، وتتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية، تحت سلطة المدير الولائي للأملاك الدولة، من خمس مصالح:

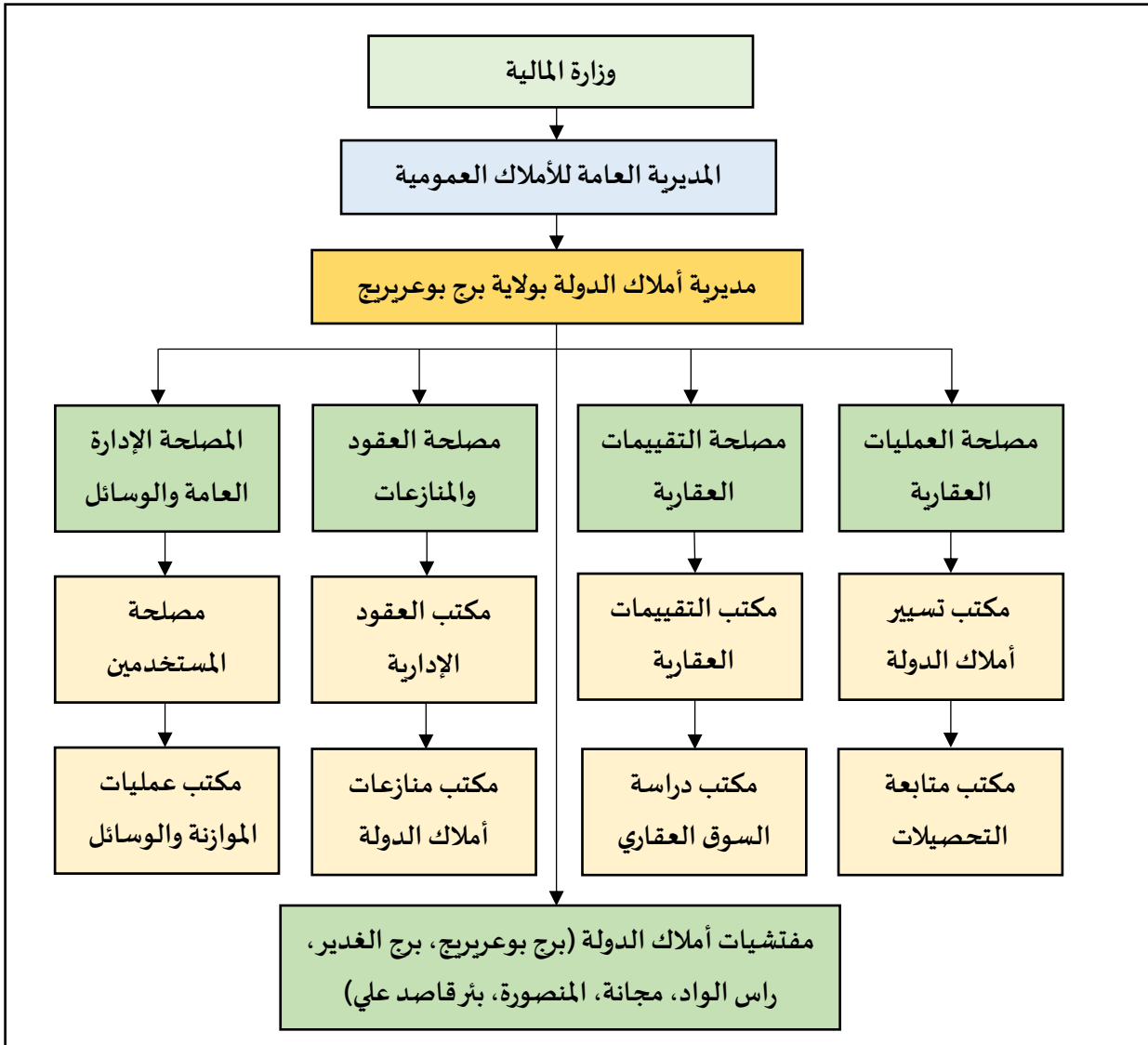
- مصلحة عمليات أملاك الدولة والتي لها نشاطات كثيرة من خلال متابعة عملية لتحصيل حقوق ومداخيل أملاك الدولة، جرد الممتلكات وضمان السير الممتلكات والتحقق في أنشطة مفتشيات أملاك الدولة ومراقبتها، ولها أربعة مكاتب مكتب تسيير املاك الدولة، مكتب الحلول العام للعقارات وغيرها.
- مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة ولها مكاتب: مكتب القيمات أملاك الدولة، ومكتب دراسة السوق العقاري والتشخيص.
- مصلحة العقود ومنازعات أملاك الدولة ومنظمة في أربعة مكاتب: مكتب العقود العمليات أملاك الدولة ومكتب العقود والقوانين الأساسية للقطاع الاقتصادي العمومي، ومكتب العرائض والمذكرات القضائية ومكتب متابعة الإجراءات القضائية.
- مصلحة الرقمية والاتصال والأرشيف: وتقوم على رقمنة أنشطة املاك الدولة وتنفيذ البرامج واعداد البيانات الرقمية وصيانة تجهيزات الإعلام الآلي والسهر على تحسين الخدمة العمومية.
- مصلحة الوسائل العامة: القوم على تسيير ميزانية المديرية وتزويد المديرية بالتجهيزات وغيرها وللمديرية ست مفتشيات تابعة لها:

مفتشية أملاك الدولة بـ برج بوعريـج، مفتشية أملاك الدولة ببئر قاصد علي ومفتشية املاك الدولة بالمنصورة ومفتشية الملاك الدولة برج الغدير ومفتشية املاك الدولة بـمجانة، ومفتشية الملاك الدولة براس الوادي وكل مفتشية تحت سلطة رئيس مفتشية وهي بدورها خمسة اقسام:

قسم تسيير الملاك الدولة وقسم الخبرات وتقييمات املاك الدولة وقسم الاعتراف بالعقارات التابعة للأملاك وقسم التحصيلات وقسم مكلف برقمة أنشطة مفتشية أملاك الدولة.

**المجال البشري:** يقصد بالمجال البشري تحديد مجتمع البحث مكون من مجموعة من الموظفين والبالغ عددهم 176 منهم الدائمون 134، عدد المتعاقدين 42 وبعد إجراء المعاينة نجد عدد المكونين 40 موظف مكون في الرقمنة وهي العينة الكلية لدراستنا.

شكل رقم 01: الهيكل التنظيمي لمديرية أملاك الدولة برج بوعرييج



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على وثائق مقدمة من طرف المؤسسة

### المطلب الثاني: ماهية المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

تتكون مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية من خمس مصالح رئيسية: مسح الأراضي، الحفظ العقاري، منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، الرقمنة والاتصال والأرشيف، والوسائل العامة. تعمل هذه المديرية تحت سلطة المدير الولائي للمسح الأراضي والحفظ العقاري.

1. مصلحة مسح الأراضي: تتولى مصلحة مسح الأراضي مسؤولية تنفيذ وتحديث برامج المسح، وإعداد الوثائق المسحية وتحديثها لتتوافق مع السجل العقاري، بالإضافة إلى إنجاز الأعمال الطبوغرافية وتحديد وتقسيم الملكيات. تُنظم هذه المصلحة في ثلاثة مكاتب:

- مكتب الأشغال المسحية: يُعنى بإعداد ملفات لجان مسح الأراضي وتعيين الحدود، ومتابعة برامج الإنتاج المسحي، وإعداد وتسليم الوثائق المسحية.
  - مكتب الأشغال الطبوغرافية: يضمن إنجاز الأعمال الطبوغرافية وتعيين ورسم وتقسيم حدود الملكيات، بالإضافة إلى تركيز المسوحات والمخططات كبيرة المقاييس.
  - مكتب الحفظ المسحي: يضمن تحديث الوثائق المسحية وتوافقها مع السجل العقاري، ومعاينة التعديلات اللازمة، ومتابعة برامج تجديد مسح الأراضي.
2. مصلحة الحفظ العقاري: تشرف مصلحة الحفظ العقاري على تنظيم تأسيس وتحديث السجل العقاري، ومعاينة حقوق الملكية العقارية وتسليم سنداتهما من خلال التحقيق العقاري، والإشراف على خدمات المحافظات العقارية. تتكون هذه المصلحة من أربعة مكاتب:
- مكتب الشهر العقاري: مسؤول عن تنظيم عمليات الشهر العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية.
  - مكتب السجل العقاري: يتابع تنفيذ الأنشطة المتعلقة بتأسيس وتحديث السجل العقاري وتطور ترقيم العقارات.
  - مكتب البطاقية والوثائق وخدمات المحافظات العقارية: يشرف على إنشاء وتحديث البطاقات العقارية ويؤطر خدمات المحافظات العقارية.
  - مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخل: يقوم بمراقبة أنشطة المحافظات العقارية، ومتابعة تحصيل الحقوق، وتوحيد مناهج العمل.
3. مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري: تختص مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري بمتابعة القضايا المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الجهات القضائية، ودراسة الشكاوى بالتنسيق مع المصالح الأخرى. تتألف هذه المصلحة من مكاتبين:
- مكتب العرائض والمذكرات القضائية: يمثل الإدارة أمام الجهات القضائية ويُعد العرائض والمذكرات، ويدرس الشكاوى المستلمة.
  - مكتب متابعة الإجراءات القضائية: يتابع تنفيذ الأحكام القضائية وينسق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة.

4.مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف: تُعنى مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف بتنفيذ برامج رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتنظيم استقبال الجمهور وتحسين الخدمة العمومية، بالإضافة إلى إدارة أرشيف ووثائق المديرية الولائية. تنقسم هذه المصلحة إلى ثلاثة مكاتب:

- مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري: يُعنى بإعداد البيانات الرقمية واستغلالها وتبادلها، وتنفيذ برامج الرقمنة، وصيانة أجهزة الحاسوب.
- مكتب التوجيه والاتصال: ينظم استقبال وتوجيه الجمهور، ويطور وسائل الاتصال لتحسين العلاقة مع المتعاملين، ويعمل على تحسين الخدمة العمومية.
- مكتب الأرشيف: ينظم ويدير أرشيف ووثائق المديرية، ويحضر ويتابع عمليات ترتيب وتحويل الوثائق للأرشيف.

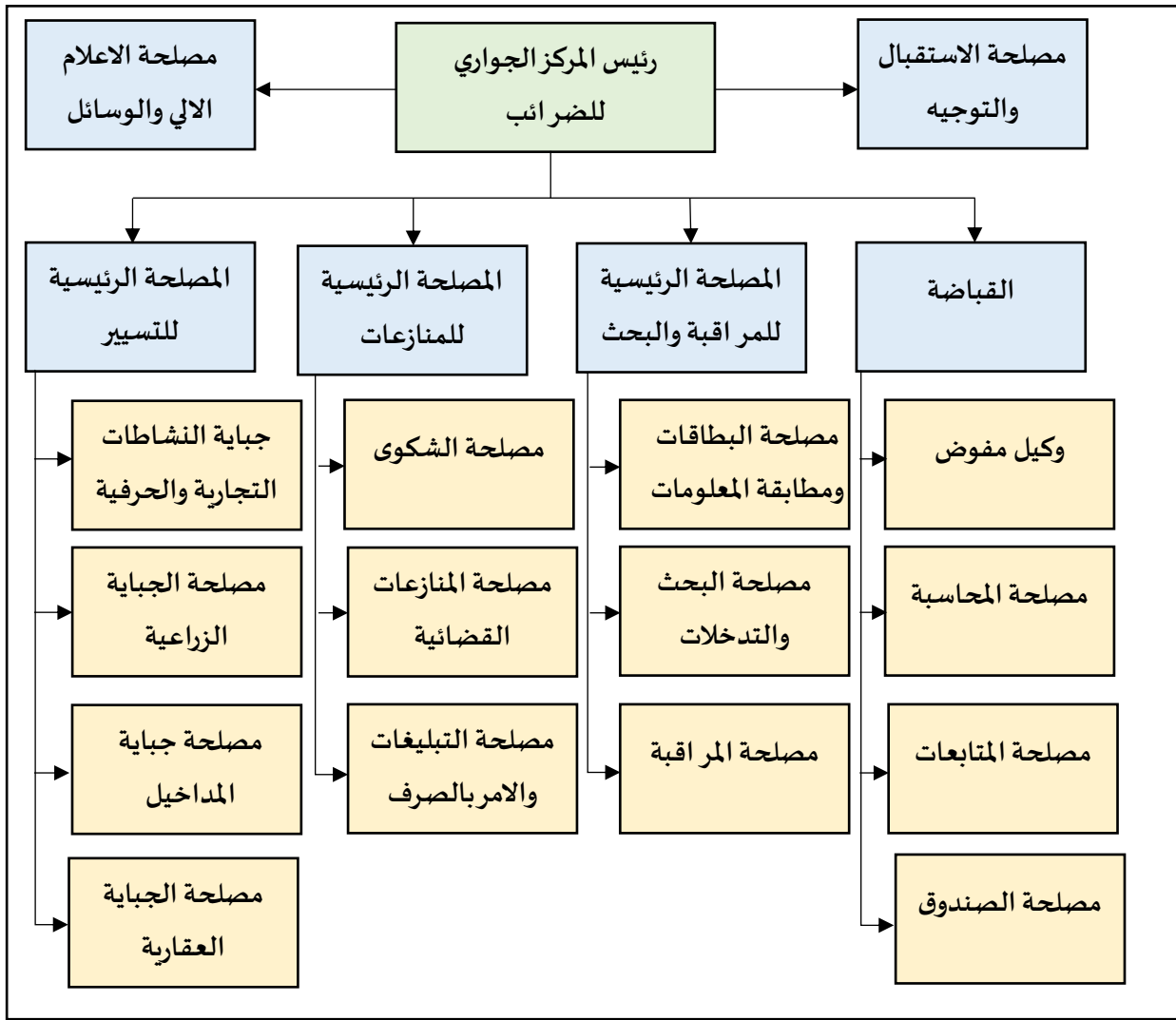
5.مصلحة الوسائل العامة: تتولى مصلحة الوسائل العامة إدارة ميزانية المديرية، وتوفير وصيانة وسائل وتجهيزات العمل، والتنسيق مع المديرية الجهوية فيما يخص إدارة شؤون الموظفين. تتكون هذه المصلحة من مكاتبين:

- مكتب تنسيق تسيير المستخدمين: يُقدّر الاحتياجات السنوية من الوظائف، ويقدم اقتراحات لتحسين إدارة المستخدمين، ويُبلغ المديرية الجهوية بأي تغييرات، ويشارك في برامج التدريب.
- مكتب الوسائل والمحاسبة: يُنقذ ميزانية المديرية، ويقدر احتياجات الهياكل من المواد والمعدات، ويضمن توفيرها وصيانتها، ويتخذ الإجراءات الوقائية لأمن الأشخاص والممتلكات، ويدير المطبوعات.

### المطلب الثالث: ماهية المركز الجوّاري للضرائب برج بوعريريج

يقع موقعه في حي 180 مسكن طريق سطيف برج بوعريريج، وقد شرع في استغلال هذا الهيكل بتاريخ 16-02-2023 بعد تجميع مفتشيات الضرائب المقراني، العربي بن مهدي، طارق بن زياد وعبان رمضان بالإضافة إلى قباضات الضرائب المقراني، طارق بن زياد وعبان رمضان، وبتصفية القباضات السابقة بتاريخ 25-01-2024 وكذا حل المفتشيات السابقة بتاريخ 28-01-2024 تم الدخول الفعلي في الخدمة للمركز الجوّاري للضرائب وله اختصاص يغطي بلدية برج بوعريريج، ويقوم فضلا عن تقديم الخدمات الإدارية للمواطنين بتسيير الملفات الجبائية للمكلفين بالضريبة الخاضعين لنظام الضريبة الجزافية الوحيدة، ويمكن تفصيل المصالح المكونة له بواسطة الهيكل التنظيمي الموالي:

شكل رقم 02: الهيكل التنظيمي للمركز الجوي للضرائب برج بوعريج



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على وثائق مقدمة من طرف المؤسسة

### المبحث الثاني: تحليل نتائج الدراسة واختبار الفرضيات

نظرا للأهمية العلمية والعملية التي يحظى بها الجانب الميداني، ومن أجل النجاح في انجاز هذه الدراسة، سيتم من خلال هذا المبحث تحديد مجتمع وعينة الدراسة وكذا المنهج العلمي المناسب للدراسة الميدانية واعطاء فكرة توضيحية عن الأدوات المستخدمة في جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بالجانب التطبيقي، فضلا عن الأساليب الاحصائية التي سيتم اتباعها من أجل معالجة استمارة البحث، وذلك بهدف تحليل البيانات والمعلومات والوصول إلى نتائج واقعية بأكبر قدر من الموثوقية.

### المطلب الأول: عينة الدراسة وطرق جمع البيانات

سيتم من خلال هذا المطلب التعرف على كل من مجتمع وعينة الدراسة وكذا الأدوات المستخدمة بغية الوصول إلى نتائج يمكن تعميمها.

أولاً. مجتمع وعينة الدراسة:

لقد تم اختيار عينة عشوائية مكونة من 42 شخص، حيث تم توزيع استبيان وكانت الإجابات كلها صالحة للتحليل، ويمكن توضيح أفراد عينة الدراسة في الجدول التالي:

جدول رقم 06: عينة الدراسة

عدد أفراد العينة	عدد الاستبيانات الموزعة	عدد الاستبيانات المسترجعة
57	57	57

المصدر: من إعداد الطالبتين.

ثانياً. طرق جمع البيانات:

تعتمد نتائج الدراسة على مجموعة من الأدوات المستخدمة لجمع البيانات، ونظراً لتعدد مصادر جمع هذه البيانات فقد تم الاستعانة بمجموعة من الأدوات للحصول على البيانات العلمية والموضوعية وتمثل في الآتي:

1. الاستبيان: تم إعداد استبيان وتطويره بشكل يساعد في جمع المعلومات.
2. الوثائق والسجلات: تم استخدام مجموعة من الوثائق المتعلقة للتعريف بالمؤسسة والتطور التاريخي لها، وكذا البيانات الخاصة بالهيكل التنظيمي وهذا بغرض تحديد عينة الدراسة.
3. المقابلة: تم استخدامها كتدعيم للاستمارة المقدمة في جمع البيانات والمعلومات اللازمة لموضوع الدراسة.

### المطلب الثاني: أداة الدراسة والأساليب الإحصائية المستخدمة

سيتم من خلال هذا المطلب التعرف على الأداة التي تم استخدامها في الجانب التطبيقي من هذه الدراسة والمتمثلة في الاستبانة، وذلك للوصول للمعلومات اللازمة.

أولاً. محتويات الاستبيان:

هدف البحث هو معرفة أثر رقمنة الإدارة العقارية على الجباية العقارية، فقد تم جمع البيانات اللازمة بالاعتماد على الاستبيان، وهو عبارة عن مجموعة من الأسئلة المجهزة في شكل قائمة الهدف منها هو جمع المعلومات الضرورية عن موضوع الدراسة. وقد احتوت الاستمارة على جزأين رئيسيين هما:

الجزء الأول: خاص بالأسئلة المتعلقة بالبيانات الشخصية والوظيفية، وتمثل في الجنس، المديرية التي تعمل بها، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة.

الجزء الثاني: بعنوان علاقة الإدارة العقارية بالإدارة الجبائية، ويحتوي على 06 عبارات.

الجزء الثالث: يناقش موضوع الرقمنة العقارية وأثرها على التصريحات الجبائية العقارية، وقد تضمن على 06 عبارات.

الجزء الرابع: بعنوان الرقمنة العقارية وأثرها على التحصيلات الجبائية العقارية، ويحتوي على 06 عبارات.

ثانيا. الأساليب الإحصائية المستخدمة:

لتحقيق أهداف الدراسة وتحليل البيانات سيتم الاعتماد على طرق إحصائية بداية بجمع البيانات الموزعة وترميزها ثم ادخالها بالحاسوب الآلي باستخدام برنامج الحزم الإحصائية الاجتماعية SPSS V25 حيث تضمنت المعالجة استخدام الأساليب الإحصائية الآتية:

اختبار ألفا كرونباخ Cronbach's alpha لمعرفة ثبات الاستبانة، مقياس " ليكارت الخماسي " حيث طلب من عينة الدراسة إعطاء درجة موافقتهم على العبارات الخاصة بكل واحدة منهما وفق سلم ليكارت الخماسي لقياس استجابات المبحوثين لفقرات الاستبانة حسب ما يلي:

الجدول رقم 07: مقياس ليكارت الخماسي

الإجابات	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
الدرجة	1	2	3	4	5

المصدر: من إعداد الطالبتين.

كما تم تحديد طول خلايا مقياس ليكارت للتدرج الخماسي حيث تم حساب المدى (5-1=4) ومن ثم تقسيمه على أكبر قيمة في المقياس للحصول على طول الخلية (0.80=4/5) وبعد ذلك تم إضافة هذه القيمة إلى بداية المقياس وهي 1 وذلك لتحديد الحد الأعلى لهذه الخلية، ويمكن توضيح طول الخلايا في الجدول الآتي:

الجدول رقم 08: طول خلايا مقياس ليكارت الخماسي

الفئات	الإجابات	الدرجات	طول الخلايا	درجة الارتباط
الفئة الأولى	غير موافق بشدة	1	من 1.00 إلى أقل من 1.80	منخفض جدا
الفئة الثانية	غير موافق	2	من 1.80 إلى أقل من 2.60	منخفض
الفئة الثالثة	محايد	3	من 2.60 إلى أقل من 3.40	متوسط
الفئة الرابعة	موافق	4	من 3.40 إلى أقل من 4.20	مرتفع
الفئة الخامسة	موافق بشدة	5	من 4.20 إلى أقل من أو تساوي 5.00	مرتفع جدا

المصدر: من إعداد الطالبتين.

كما تم استخدام الأساليب الإحصائية الوصفية التالية:

1. التكرارات والنسب المئوية: حيث استخدمت في وصف خصائص عينة الدراسة وكذا لتحديد الاستجابة اتجاه محاور أداة الدراسة.

2. المتوسط الحسابي والانحراف المعياري: تم حسابها لتحديد استجابات افراد الدراسة نحو محاور وأسئلة أداة الدراسة، حيث أن الانحراف المعياري عبارة عن مؤشر إحصائي يقيس مدى التشتت في التغيرات.

تقوم هذه الدراسة على عدد من المتغيرات المستقلة المتعلقة بأفراد عينة الدراسة متمثلة في (متغير السن، المستوى التعليمي، الجنس، عدد سنوات الخبرة) وهي على النحو التالي:  
وصف عينة الدراسة:

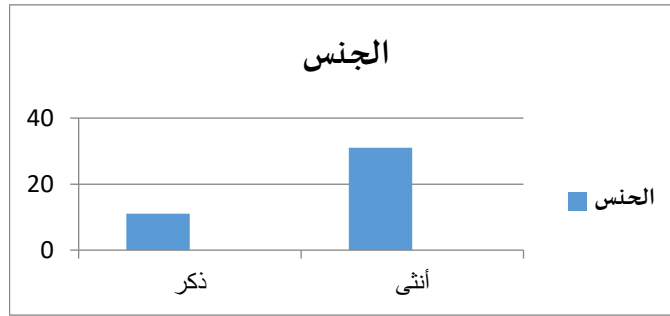
### 1-1- توزيع أفراد العينة حسب متغير الجنس كالتالي:

جدول رقم 09: توزيع أفراد العينة حسب متغير الجنس

الجنس	التكرار	النسب المئوية
ذكر	11	26.2 %
أنثى	31	73.8 %
المجموع	42	100 %

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات SPSS

شكل رقم 03: أعمدة بيانية توضح توزيع العينة حسب متغير الجنس



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات SPSS

من الجدول أعلاه نلاحظ أن تمثيل الإناث كان أكبر بكثير من تمثيل الذكور في عينة الدراسة حيث مثل الذكور 11 مفردة من أصل 42 أي ما يعادل نسبة (26.2%)، بينما جاءت نسبة الإناث اللواتي شملتهن الدراسة (73.8%).

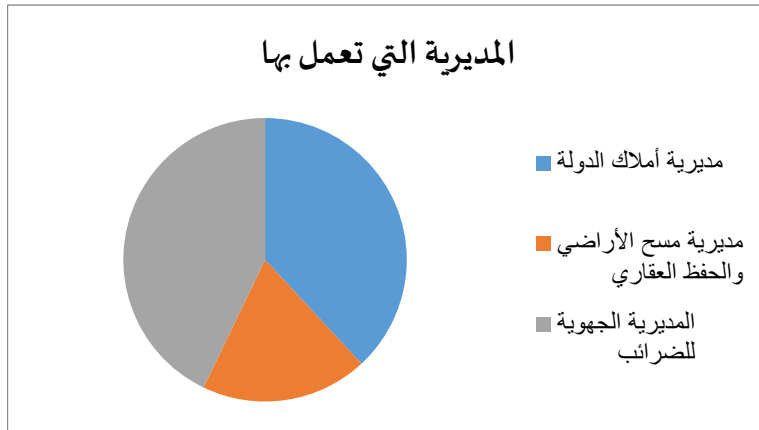
## 2-1- توزيع أفراد العينة حسب متغير المديرية التي تعمل بها كآتي:

جدول رقم 10: توزيع أفراد العينة حسب متغير المديرية التي تعمل بها

النسب المئوية	التكرار	المديرية التي تعمل بها
38.1%	16	مديرية أملاك الدولة
19%	08	مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري
42.9%	18	المديرية الجهوية للضرائب
100%	42	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات SPSS

شكل رقم 04: دائرة نسبية توضح توزيع العينة حسب متغير المديرية التي تعمل بها



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات SPSS

من الجدول أعلاه نلاحظ أن (42.9%) من المبحوثين موظفون في المديرية الجهوية للضرائب، و(38.1%) منهم موظفون في مديرية أملاك الدولة، أما ما نسبته (19%) فيعملون في مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

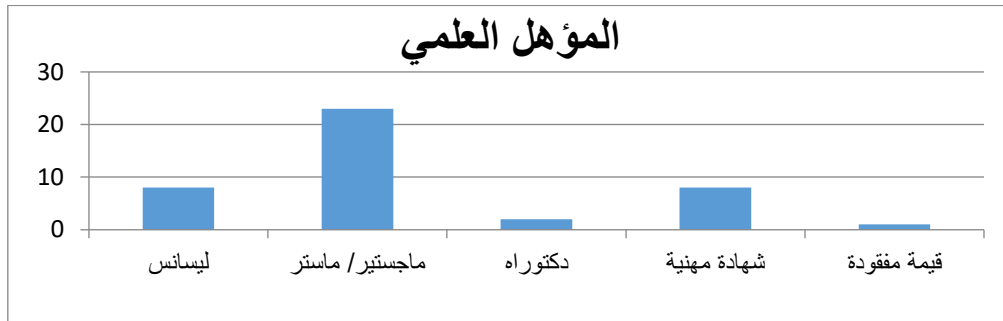
## 3-1- توزيع أفراد العينة حسب متغير المؤهل العلمي كالاتي:

جدول رقم 11: توزيع أفراد العينة حسب متغير المؤهل العلمي

النسب المئوية	التكرار	المؤهل العلمي
19 %	08	ليسانس
54.8 %	23	ماجستير/ ماستر
23 %	02	دكتوراه
19 %	08	شهادة مهنية
2.4 %	01	قيم مفقودة
100 %	42	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات SPSS

شكل رقم 05: أعمدة بيانية توضح توزيع العينة حسب متغير المؤهل العلمي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات SPSS

من الجدول أعلاه نلاحظ أن معظم المبحوثين قد التحقوا بالجامعة حيث مثلت فئة الجامعيين نسبة (78.6 %) من حجم العينة، وكانت مقسمة كالاتي: (19 %) حائزون على شهادة الليسانس، (54.8 %) حائزون على شهادة الماجستير أو الماستر، (23 %) حاصلون على شهادة الدكتوراه، بينما مثلت فئة أصحاب الشهادات المهنية نسبة (19%).

تجدر الإشارة إلى أن التحليل أظهر وجود قيمة مفقودة واحدة لم يحدد فيها المبحوث مؤهله العلمي وقد مثلت نسبة (2.4%) من حجم العينة.

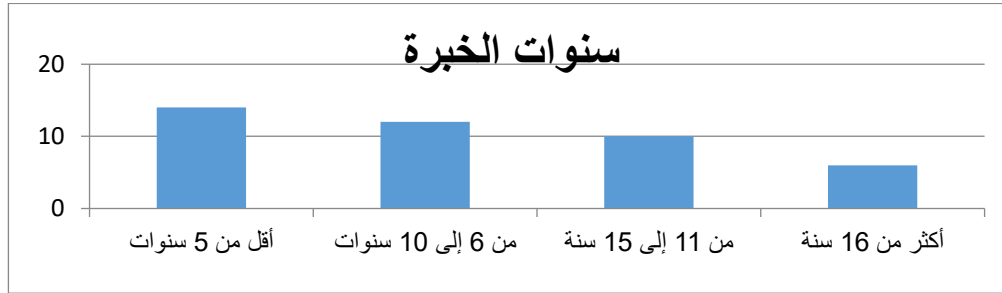
## 4-1- توزيع أفراد العينة حسب متغير سنوات الخبرة كالآتي:

جدول رقم 12: توزيع أفراد العينة حسب متغير سنوات الخبرة كالآتي

النسب المئوية	التكرار	سنوات الخبرة
33.3%	14	أقل من 5 سنوات
28.6%	12	من 6 إلى 10 سنوات
23.6%	10	من 11 إلى 15 سنة
14.3%	06	أكثر من 16 سنة
100%	42	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات SPSS

شكل رقم 06: أعمدة بيانية توضح توزيع العينة حسب متغير سنوات الخبرة



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات SPSS

حجم العينة (33.3%) من المبحوثين تقل خبرتهم عن 05 سنوات وهي أكبر الفئات، ثم تلتها فئة المبحوثين الذين تتراوح خبرتهم بين (06 و10 سنوات) بنسبة (28.6%)، ثم بعد ذلك فئة المبحوثين الذين تتراوح خبرتهم بين (11 و15 سنة) بنسبة (10%)، بينما كانت فئة المبحوثين الذين تتجاوز خبرتهم 16 سنة هي الأقل تمثيلاً بنسبة (14.3%). تتطابق نتائج هذا الجدول ما جاء في الجدول المتعلق بتوزيع أفراد عينة الدراسة حسب متغير المستوى التعليمي، فكلما زاد مستوى المبحوث التعليمي زادت احتمالية نقص خبرته لقضائه وقتاً أطول في التكوين والدراسة، وكلما انخفض المستوى الدراسي زادت احتمالية ارتفاع خبرته.

## المطلب الثالث: عرض وتحليل وتفسير استجابات أفراد عينة الدراسة لأسئلة الاستبيان

أولاً: ثبات الأداة.

تم استخدام معامل ألفا كرونباخ لقياس ثبات الاستبيان، وقد وجدنا أن معامل الثبات مرتفع، كما يوضحه الجدول التالي.

جدول رقم 13: ألفا كرونباخ لكل محور من محاور الاستبانة:

المحاور	عنوان المحور	عدد الفقرات	معامل ألفا كرونباخ
1	محور علاقة رقمنة الإدارة العقارية بالإدارة الجبائية	06	0.628
2	محور الرقمنة العقارية وأثرها على التصريحات الجبائية العقارية	06	0.877
3	محور الرقمنة العقارية وأثرها على التحصيلات الجبائية العقارية	06	0.826
4	الاستبيان ككل	18	0.886

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

من خلال الجدول (13) نجد أن معامل الثبات ألفا كرونباخ أكبر من الحد الأدنى (0.6) في كل محاور الاستبانة، حيث بلغ (0.628) بالنسبة لمحور علاقة رقمنة الإدارة العقارية بالإدارة الجبائية، و(0.877) بالنسبة لمحور الرقمنة العقارية وأثرها على التصريحات الجبائية العقارية، و(0.826) بالنسبة لمحور الرقمنة العقارية وأثرها على التحصيلات الجبائية العقارية. وقد كان المعامل مرتفعا بالنسبة لإجمالي أسئلة الاستبيان حيث بلغ (0.886) مما يدل على ثبات أداة الدراسة.

ومنه نستنتج أن أداة الدراسة التي أعدناها لمعالجة المشكلة المطروحة هي صادقة وثابتة في جميع فقراتها، وجاهزة للتطبيق على عينة الدراسة.

ثانيا: التحليل الوصفي لإجابات عينة الدراسة.

أ- التحليل الوصفي لإجابات عينة الدراسة حول محور علاقة رقمنة الإدارة العقارية بالإدارة الجبائية

جدول رقم 14: التحليل الوصفي لإجابات عينة الدراسة حول علاقة رقمنة الإدارة العقارية بالإدارة الجبائية

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
01	مشروع الرقمنة يسير بوتيرة جيدة على مستوى مديريتكم	3.88	0.889	موافق
02	ساهمت الرقمنة في تبسيط الإجراءات والتواصل بينكم وبين المواطنين	4.17	0.794	موافق
03	مكنت الرقمنة من تبادل المعلومات المسحية بين الإدارة العقارية والإدارة الجب	3.81	0.671	موافق
04	سمحت الرقمنة العقارية بإحصاء أفضل للمكلفين بالضريبة العقارية	4.07	0.648	موافق
05	تطبيق CAD-FISC كافي للتصريح وتحصيل الضرائب على العقارات	3.58	0.903	موافق
06	إضافة تطبيقات رقمية جديدة تسمح من تعزيز علاقة التعاون بين الإدارة العقارية والجبائية	4.17	0.696	موافق
	محور علاقة رقمنة الإدارة العقارية بالإدارة الجبائية	3.95	0.460	موافق

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

يبين لنا الجدول أعلاه أن الإجابات عن فقرات محور علاقة رقمنة الإدارة العقارية بالإدارة الجبائية كانت كلها في مجال الموافقة حيث تراوحت أوساطها الحسابية بين (3.58) للفقرة رقم (05) "تطبيق CAD-FISC كافي للتصريح وتحصيل الضرائب على العقارات" و(4.17) بالنسبة للفقرتين رقم (02) "ساهمت الرقمنة في تبسيط الإجراءات والتواصل بينكم وبين المواطنين"، و(06) "إضافة تطبيقات رقمية جديدة تسمح من تعزيز علاقة التعاون بين الإدارة العقارية والجبائية"

لقد أثرت توجهات إجابات الباحثين عن فقرات هذا المحور على توجهه العام، حيث جاء وسطه الحسابي في مجال الموافقة فبلغت قيمته (3.95) وبلغ انحرافه المعياري (0,460).

ب- التحليل الوصفي لإجابات عينة الدراسة حول محور الرقمنة العقارية وأثرها على التصريحات الجبائية العقارية

جدول رقم 15: التحليل الوصفي لإجابات عينة الدراسة حول الرقمنة العقارية وأثرها على التصريحات الجبائية العقارية

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
01	ساهمت رقمنة الإدارة العقارية في زيادة عدد المصرحين بممتلكاتهم العقارية	3.88	0.781	موافق
02	رقمنة الإدارة العقارية تساعد على الحصول على تصريحات ذات موثوقية	4.06	0.827	موافق
03	يسهل تطبيق CAD-FISC على المكلفين القيام بتصريحاتهم دون جهد وفي الأجال القانونية	3.88	0.893	موافق
04	ساهمت الرقمنة في تسريع معالجة التصريحات العقارية داخل الإدارة الجبائية	3.76	0.936	موافق
05	ساهمت الرقمنة في تقليص الفجوة الزمنية بين وق وع التصرف العقاري (بيع-شراء)...وتاريخ التصريح بيه جبائيا	3.88	0.857	موافق
06	ساعدت الرقمنة في تتبع التغييرات التي تطرأ على الممتلكات العقارية وتحديث التصريحات الجبائية تلقائيا	3.88	0.781	موافق
	محور الرقمنة العقارية وأثرها على التصريحات الجبائية العقارية	3.89	0.668	موافق

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

يبين لنا الجدول أعلاه أن الإجابات عن فقرات محور الرقمنة العقارية وأثرها على التصريحات الجبائية العقارية كانت كلها في مجال الموافقة حيث تراوحت أوساطها الحسابية بين (3.76) للفقرة رقم (04) "ساهمت الرقمنة في تسريع معالجة التصريحات العقارية داخل الإدارة الجبائية" و(4.06) بالنسبة للفقرة رقم (02) "رقمنة الإدارة العقارية تساعد على الحصول على تصريحات ذات موثوقية".

لقد أثرت توجهات إجابات الباحثين عن فقرات هذا المحور على توجهه العام، حيث جاء وسطه الحسابي في مجال الموافقة فبلغت قيمته (3.89) وبلغ انحرافه المعياري (0,668).

ج- التحليل الوصفي لإجابات عينة الدراسة حول محور الرقمنة العقارية وأثرها على التحصيلات الجبائية العقارية

جدول رقم 16: التحليل الوصفي لإجابات عينة الدراسة حول الرقمنة العقارية وأثرها على التحصيلات الجبائية العقارية

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
01	ساهمت الرقمنة العقارية في زيادة التحصيلات الجبائية العقارية	3.73	0.626	موافق
02	الرقمنة العقارية مكنت من زيادة الامتثال الضريبي	3.85	0.667	موافق
03	ساهمت الرقمنة في التقليل من التهرب الضريبي العقاري	3.97	0.585	موافق
04	ساعدت الرقمنة في تقليص الفجوة بين الضريبة المستحقة والمحصلة فعليا	3.85	0.619	موافق
05	الرقمنة ساعدت في تطوير أدوات رقابة فعالة للتحصيل الجبائي العقاري	3.85	0.508	موافق
06	يساهم تطبيق CAD-FISC في حساب وتحصيل أفضل للضريبة على الثروة	3.70	0.529	موافق
	محور الرقمنة العقارية وأثرها على التحصيلات الجبائية العقارية	3.82	0.433	موافق

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

يبين لنا الجدول أعلاه أن الإجابات عن فقرات محور الرقمنة العقارية وأثرها على التحصيلات الجبائية العقارية كانت كلها في مجال الموافقة حيث تراوحت أوساطها الحسابية بين (3.70) للفقرة رقم (06) "يساهم تطبيق CAD-FISC في حساب وتحصيل أفضل للضريبة على الثروة" و(3.97) بالنسبة للفقرة رقم (03) "ساهمت الرقمنة في التقليل من التهرب الضريبي العقاري".

لقد أثرت توجهات إجابات الباحثين عن فقرات هذا المحور على توجهه العام، حيث جاء وسطه الحسابي في مجال الموافقة فبلغت قيمته (3.82) وبلغ انحرافه المعياري (0,433).

ثالثا: اختبار الفرضيات

أ- اختبار الفرضية الأولى: ساهمت الرقمنة في إنشاء علاقة تكامل بين الإدارة العقارية والجبائية

تنص الفرضية الأولى على أن الرقمنة ساهمت في إنشاء علاقة تكامل بين الإدارة العقارية والجبائية، ولغرض التحقق من الفرضية نقوم بمقارنة المتوسط الحسابي للإجابات على هذا المحور مع المتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي المستخدم، واختبار هذه الفرضية نستخدم اختبار One Simple T-test، والنتائج موضحة في الاختبار أدناه:

- الفرضية الصفرية  $H_0$ : لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط إجابات أفراد العينة والمتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي.
- الفرضية البديلة  $H_1$ : توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط إجابات أفراد العينة والمتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي.
- مستوى الدلالة: ( $\alpha = 5\%$ )
- منطقة الرفض: قيمة (T) الجدولية عند مستوى الدلالة ( $\alpha = 5\%$ ) ودرجة الحرية (41) تساوي (2.020)،  
أي  $T_{cal} = 2.020$

قيمة T المحسوبة:

جدول رقم 17: نتائج اختبار One-Simple T test للفرضية الفرعية الأولى

Sig	قيمة T cal	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	الفرضية الأولى
0.000	55.643	0.460	3.95	

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

القرار:

نلاحظ أن  $(T = 2.020) < (T_{cal} = 55.643)$ ، ومنه نرفض الفرضية الصفرية، أي أنه توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط إجابات أفراد العينة والمتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي (=  $\mu_3$ ).

تبين نتائج الاختبار أعلاه أن المتوسط الحسابي لإجابات العبارات المتعلقة بمساهمة الرقمنة في إنشاء علاقة تكامل بين الإدارة العقارية والجبائية قد بلغ (3.95) وهو يختلف عن المتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي، وانحراف معياري قدر بـ (0.460). بالإضافة إلى هذا فإن قيمة (t) كانت أكبر من قيمة (t) الجدولية وهذا يؤكد صحة الفرضية البديلة الأولى المتمثلة في: ساهمت الرقمنة في إنشاء علاقة تكامل بين الإدارة العقارية والجبائية

بناء على إجابات أفراد العينة حول العبارات المرتبطة بمساهمة الرقمنة في إنشاء علاقة تكامل بين الإدارة العقارية والجبائية، تبين أن مستواه كان فوق المتوسط، أي أن المستجوبين كانوا موافقين على أن نشوء علاقة التكامل.

## ب- اختبار الفرضية الثانية: تحسن رقمته المديرية العقارية من جودة التصريحات الجبائية العقارية

تنص الفرضية الثانية على أن رقمته المديرية العقارية تحسن من جودة التصريحات الجبائية العقارية، ولغرض التحقق من الفرضية نقوم بمقارنة المتوسط الحسابي للإجابات على هذا المحور مع المتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي المستخدم، ولاختبار هذه الفرضية نستخدم اختبار **One Simple T-test**، والنتائج موضحة في الاختبار أدناه:

- الفرضية الصفرية  $H_0$ : لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط إجابات أفراد العينة والمتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي.
- الفرضية البديلة  $H_1$ : توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط إجابات أفراد العينة والمتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي.
- مستوى الدلالة:  $(\alpha = 5\%)$ .
- منطقة الرفض: قيمة (T) الجدولية عند مستوى الدلالة  $(\alpha = 5\%)$  ودرجة الحرية (41) تساوي (2.020)، أي

$$T_{cal} = 2.020$$

قيمة T المحسوبة:

جدول رقم 18: نتائج اختبار **One-Simple T test** للفرضية الفرعية الثانية

Sig	قيمة T cal	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	الفرضية الثانية
0.000	33.466	0.668	3.89	

المصدر: من إعداد الطالبين بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

القرار:

نلاحظ أن  $(T_{cal} = 33.466) > (T = 2.020)$ ، ومنه نرفض الفرضية الصفرية، أي أنه توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط إجابات أفراد العينة والمتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي. تبين نتائج الاختبار أعلاه أن المتوسط الحسابي لإجابات العبارات المتعلقة بتحسين رقمته المديرية العقارية لجودة التصريحات الجبائية العقارية قد بلغ (3.89) وهو يختلف عن المتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي وبانحراف معياري قدر بـ (0.668). بالإضافة إلى هذا فإن قيمة (t) كانت أكبر من قيمة (t) الجدولية وهذا يؤكد صحة الفرضية البديلة الثانية المتمثلة في: تحسن رقمته المديرية العقارية من جودة التصريحات الجبائية العقارية.

بناء على إجابات أفراد العينة حول العبارات المرتبطة بتحسين رقمته المديرية العقارية من جودة التصريحات الجبائية العقارية، تبين أن مستواه كان فوق المتوسط، أي أن المستجوبين كانوا موافقين على أن الأثر الذي تلعبه رقمته المديرية العقارية في تحسين جودة التصريحات الجبائية العقارية.

ج- اختبار الفرضية الثالثة: تساهم رقمنة المديرية العقارية في زيادة التحصيلات الجبائية العقارية

تنص الفرضية الثالثة على أن التحصيلات الجبائية العقارية ارتفعت بسبب رقمنة المديرية العقارية، ولغرض التحقق من الفرضية نقوم بمقارنة المتوسط الحسابي للإجابات على هذا المحور مع المتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي المستخدم، ولاختبار هذه الفرضية نستخدم اختبار **One Simple T-test**، والنتائج موضحة في الاختبار أدناه:

- الفرضية الصفرية  $H_0$ : لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط إجابات أفراد العينة والمتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي.
- الفرضية البديلة  $H_1$ : توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط إجابات أفراد العينة والمتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي.
- مستوى الدلالة:  $(\alpha = 5\%)$
- منطقة الرفض: قيمة (T) الجدولية عند مستوى الدلالة  $(\alpha = 5\%)$  ودرجة الحرية (41) تساوي قيمة T المحسوبة:

جدول رقم 19: نتائج اختبار **One-Simple T test** للفرضية الفرعية الثانية

Sig	قيمة T cal	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	الفرضية الثالثة
0.000	50.735	0.433	3.82	

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

القرار:

نلاحظ أن  $(T = 2.020) < (T \text{ cal} = 50.735)$ ، ومنه نرفض الفرضية الصفرية، أي أنه توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط إجابات أفراد العينة والمتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي. تبين نتائج الاختبار أعلاه أن المتوسط الحسابي لإجابات العبارات المتعلقة بمساهمة رقمنة المديرية العقارية في زيادة التحصيلات الجبائية العقارية قد بلغ (3.82) وهو يختلف عن المتوسط الحسابي للأداة على أساس مقياس ليكرت الخماسي، وبانحراف معياري قدر بـ (0.433). بالإضافة إلى هذا فإن قيمة (t) كانت أكبر من قيمة (t) الجدولية وهذا يؤكد صحة الفرضية البديلة الثالثة المتمثلة في: تساهم رقمنة المديرية العقارية في زيادة التحصيلات الجبائية العقارية.

بناء على إجابات أفراد العينة حول العبارات المرتبطة بتحسين رقمنة المديرية العقارية من جودة التصريحات الجبائية العقارية، تبين أن مستواه كان فوق المتوسط، أي أن المستجوبين كانوا موافقين على أن الأثر الإيجابي الذي تلعبه رقمنة المديرية العقارية في رفع حجم التحصيلات الجبائية العقارية.

## خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة الميدانية والتي اقتصت بدراسة أثر رقمنة الإدارة العقارية على الجباية العقارية في كل من مديرية املاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والمركز الجوّاري للضرائب لولاية برج بوعريّج تم التعريف بالمديريات محل الدراسة مع توضيح الهيكل التنظيمي لكل منها.

ومن اجل اسقاط الدراسة النظرية ميدانيا تم اعداد استبيان موجه لعينة من عمال المديريات محل الدراسة وذلك من اجل الوقوف على أثر رقمنة الإدارة العقارية على الجباية العقارية في المديريات الثلاث وقد تم التوصل الى مدى تأثير رقمنة الإدارة العقارية على الجباية العقارية في المديريات محل الدراسة.

---

خاتمة

---

## خاتمة:

في ختام هذه الدراسة، التي تناولت موضوع أثر رقمنة الإدارة العقارية بمختلف هياكلها (مديرية أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي، الحفظ العقاري) على الجباية العقارية، تبين أن التحول الرقمي الذي تشهده هذه الإدارات يشكل ركيزة أساسية لتحسين أداء المنظومة الجبائية العقارية في الجزائر. فقد كشفت المعطيات النظرية والميدانية أن الرقمنة ساهمت بشكل متفاوت في تعزيز الشفافية، تسريع الإجراءات، تقليص هامش الخطأ، وتسهيل عملية تحصيل الضرائب العقارية.

كما تبين أن وجود قواعد بيانات رقمية مشتركة ومحدثة بين مختلف الإدارات العقارية والجبائية يساهم في التقليل من التضارب في المعلومات، مما يُحسن من دقة التقييم الجبائي ويوفر مناخًا أكثر ملاءمة للعدالة الجبائية. ومع ذلك، فإن فعالية هذا التحول الرقمي لا تزال مرهونة بجملة من التحديات، أبرزها ضعف التنسيق بين الهيئات المعنية، نقص الكفاءات التقنية، ومحدودية الغطاء التشريعي والتنظيمي الذي يواكب هذا التحول. إن الجباية العقارية، باعتبارها موردًا هامًا للخزينة العمومية، تحتاج إلى دعم متواصل عبر تحديث البنية التحتية الرقمية، تكوين الموارد البشرية، وتفعيل الربط بين مختلف الإدارات. وعليه، فإن مواصلة الجهود نحو رقمنة الإدارة العقارية ليست خيارًا، بل ضرورة استراتيجية لتعزيز العدالة الجبائية وتحقيق التنمية المستدامة. وفي الأخير، نأمل أن تساهم هذه الدراسة في تسليط الضوء على مكامن القوة والضعف في واقع رقمنة الإدارة العقارية، وأن تشكل قاعدة لتفكير أعمق وإصلاحات أكثر نجاعة في المستقبل.

أولاً. عرض نتائج الدراسة:

## 01-نتائج الدراسة النظرية

من خلال الإطار النظري للدراسة، تم التوصل إلى ما يلي:

- أهمية الرقمنة في الإدارة العقارية: الرقمنة تساهم في توفير قاعدة بيانات دقيقة، وتسهّل عملية تحديد الأملاك العقارية، مما يجعلها ركيزة أساسية لتكوين وعاء جبائي مضبوط.
- ضرورة التكامل بين الإدارات العقارية والجبائية: التكامل المعلوماتي بين مديريات أملاك الدولة، مسح الأراضي، الحفظ العقاري، والمديريات الجبائية، يُعدّ أساسًا لتفعيل الجباية العقارية وتحسين مردودها.
- الجباية العقارية بحاجة إلى رقمنة فعالة: رغم كونها موردًا ماليًا مهمًا، إلا أن الجباية العقارية ما زالت تعاني من بطء في الرقمنة مقارنة بالإدارة العقارية، مما يؤثر على فعالية التحصيل الجبائي.

## 02-نتائج الدراسة التطبيقية

اعتمادًا على تحليل استجابات أفراد العينة بواسطة برنامج SPSS، تم التوصل إلى ما يلي:

## الفرضية الأولى:

- "ساهمت الرقمنة في إنشاء علاقة تكامل بين الإدارة العقارية والجبائية"، تمّ إثباتها.
- أغلب المستجوبين أكدوا وجود تحسن في تبادل المعلومات بين المديريات العقارية والمديريات الجبائية.

- تم تسجيل تطابق نسبي في البيانات وتفعيل الربط الإلكتروني.

#### الفرضية الثانية:

- "تحسّن رقمنة المديرية العقارية من جودة التصريحات الجبائية العقارية"، تمّ إثباتها.
- بينت النتائج أن تحسين رقمنة مسح الأراضي والحفظ العقاري ساهم في تقليل الأخطاء في التصريحات الجبائية.
- تم رصد ارتفاع نسبة المطابقة بين الملكية والتصريح في المناطق التي شهدت تقدماً في الرقمنة.

#### الفرضية الثالثة:

- "تساهم رقمنة المديرية العقارية في زيادة التحصيلات الجبائية العقارية"، تمّ إثباتها.
- لوحظ وجود علاقة طردية بين ارتفاع مستوى الرقمنة وتحسن مستوى التحصيل الجبائي العقاري.
- استناداً إلى آراء العينة، فإن الإدارات التي تعتمد على أنظمة معلومات رقمية أكثر تطوراً تحقق مردودية أعلى في التحصيل.

#### الاستنتاج العام:

أظهرت نتائج الدراسة النظرية والميدانية أن الرقمنة تُعدّ أداة فعالة لتعزيز العلاقة بين الإدارة العقارية والنظام الجبائي، وتحسين جودة التصريحات، وزيادة التحصيلات الجبائية العقارية، غير أن الرقمنة في الجانب الجبائية العقارية لا تزال في بدايتها وتحتاج إلى تسريع وتيرة التطوير والتكامل.

#### ثانياً. الاقتراحات:

1. تعزيز التكامل بين الرقمنة الإدارية والجبائية: ضرورة ربط الأنظمة الرقمية للإدارات العقارية (مسح الأراضي، أملاك الدولة، الحفظ العقاري) مباشرة مع النظام الجبائي العقاري، لتسهيل تبادل البيانات وتحديث وعاء الجبائية.
2. تسريع وتيرة رقمنة الجبائية العقارية: وضع خطة وطنية واضحة بمراحل زمنية محددة لرقمنة مختلف جوانب الجبائية العقارية، خاصة ما يتعلق بالتصريح، التقييم، والمتابعة الجبائية للعقار.
3. تطوير منصة إلكترونية موحدة: إنشاء منصة رقمية وطنية موحدة للعقار والجبائية العقارية تجمع بين المعطيات العقارية والجبائية لتفادي تضارب المعلومات وتحقيق الشفافية.
4. تكوين وتأهيل الموارد البشرية: تنظيم دورات تكوينية لفائدة أعوان ومديري الجبائية العقارية حول استعمال الأنظمة الرقمية الحديثة وأدوات التحليل الجبائي الإلكتروني.
5. إصلاح الإطار القانوني والتنظيمي: ضرورة تكييف القوانين الجبائية العقارية لتتماشى مع التحول الرقمي، خاصة فيما يتعلق بإثبات الملكية، تقييم العقار، وتحديد المسؤوليات بين الإدارات.

6. تفعيل الرقابة الآلية والذكاء الاصطناعي: إدماج أدوات ذكية لتحليل البيانات العقارية والجبائية لرصد التلاعبات والثغرات في التحصيل الجبائي.
7. تحسين البنية التحتية الرقمية: تخصيص استثمارات أكبر لتوفير معدات رقمية، سيرفرات، وأمن معلوماتي داخل المديرية الجبائية والعقارية لضمان فعالية الرقمنة واستمراريتها.
8. تشجيع التعاملات الإلكترونية للمواطنين: تعميم استخدام الخدمات الإلكترونية للمواطنين مثل التصريح العقاري عن بعد، دفع الضرائب إلكترونياً، والاستعلام عن الوضعية الجبائية.

### ثالثاً. آفاق الدراسة:

تمثل هذه الدراسة منطلقاً لعدة أبحاث ومبادرات مستقبلية في مجالات متعددة، ويمكن تلخيص الآفاق التي تفتحها كما يلي:

#### 1. آفاق أكاديمية وبحثية:

- إمكانية توسيع الدراسة لتشمل أثر الرقمنة على أنواع أخرى من الجبائية (كالضريبة على الدخل العقاري، والرسم على الأملاك).
- دراسة مقارنة بين أنظمة الرقمنة العقارية في الجزائر ودول أخرى (مثل تونس، المغرب، فرنسا) لمعرفة أفضل الممارسات.
- فتح المجال لإعداد أطروحات دكتوراه تناول العلاقة بين الرقمنة والإصلاح الضريبي العقاري الشامل.

#### 2. آفاق إدارية ومؤسسية:

- تقديم توصيات للإدارات المعنية (أملاك الدولة، مسح الأراضي، الحفظ العقاري) من أجل تحسين التكامل الرقمي فيما بينها لتقليص آجال المعالجة وتحسين التحصيل الجبائي.
- الدفع نحو رقمنة شاملة ومندمجة للمنظومة العقارية الجبائية، خاصة من خلال بوابة إلكترونية موحدة لخدمات العقار.

#### 3. آفاق اقتصادية ومالية:

- تحسين الرقمنة يمكن أن يؤدي إلى زيادة في الإيرادات الجبائية العقارية من خلال تقليص التهرب والتلاعب.
- المساهمة في خلق بيئة استثمارية أكثر شفافية واستقراراً بفضل وضوح الملكيات العقارية وسهولة الوصول إلى المعلومات.

#### 4. آفاق قانونية وتنظيمية:

- الحاجة إلى تطوير الإطار القانوني للرقمنة العقارية، خاصة من حيث تبادل المعطيات بين الإدارات وضمان حماية المعطيات الشخصية.

- تعزيز الترسنة القانونية الخاصة بحماية العقار الإلكتروني، وربطها بالقوانين المتعلقة بالأموال والعقارات.
- 5. آفاق تقنية وبنوية:
- تشجيع تطوير منصات إلكترونية ذكية (باستخدام الذكاء الاصطناعي أو البيانات الضخمة) لتحسين التقييم العقاري والتحصي الجبائي.
- الحاجة إلى تكوين الموارد البشرية في الإدارات العقارية في مجال استعمال الأنظمة الرقمية.

---

# قائمة المراجع

---

## المراجع باللغة العربية

## أولاً. الكتب

1. أحمد فتحي الحيت، مبادئ الإدارة الإلكترونية، طبعة 01، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2015.
2. أمير يحيوي، مساهمة في دراسة المالية العامة، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2001.
3. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
4. حسين الصغير، دروس في المالية العامة والمحاسبة العمومية، دار المحمدية العامة، الجزائر 2001.
5. زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية، الجزء الأول، مطبعة صادر، بيروت، لبنان، 1937.
6. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، دط، 2012.
7. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003.
8. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
9. عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د س.
10. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، سنة 2009.
11. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002.
12. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
13. محفوظ برحماني، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2009.
14. محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر 2005.
15. نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.
16. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر والطباعة، الجزائر، سنة 2009.
17. نوفل علي عبد الله الصفو، الحماية الجزائرية للمال العام، دار حامد للنشر والتوزيع، عمان، ط 1، 2015.

## ثانيا. المجالات

18. الأخضرى نصر الدين، قانون الاملاك الوطنية الجزائري بين ضرورات التطور وحتمية التعثر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 02، كلية الحقوق 1 والعلوم السياسية-جامعة ورقلة، 2009.
19. بوحفص جلاب نعناعة، النظام الجبائي العقاري وأثره على وتيرة الاستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، العدد 02، ديسمبر 2015.
20. خديجة قمار، الرقمنة الإدارية في الجزائر-بين حتمية الانتقال ومعوقات التطبيق. مجلة المفكر، المجلد 18 العدد 01، سنة 2023.
21. محمد يحيوي، الإدارة الإلكترونية كآلية للارتقاء بالخدمة العمومية، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 03 العدد 02، سنة 2019.
22. المير العيد، رقمنة الإدارة المحلية مقارنة جديدة لتبسيط الإجراءات ومكافحة الفساد الإداري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 01، السنة 2022.
23. ناصر مراد، تقييم الاصلاحات الضريبية في الجزائر، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، كلية العلوم الاقتصادية، سوريا، العدد الثاني، 2009.

## ثالثا. المواد والمراسيم التنفيذية

## أ. المواد القانونية

24. المادة 02 حسب آخر تعديل من قانون الضرائب المباشرة بموجب قانون رقم 16/21، مؤرخ في 2021/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2022.
25. المادة 02 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
26. المادة 02 من القانون رقم 30/90، مؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن (ق.ا.و)، (ج.ر.ج) العدد 52، لسنة 1990، المعدل بموجب القانون رقم 04/08، مؤرخ في 2008/05/20، (ج.ر.ج)، العدد 69، لسنة 2008.
27. المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج) العدد 38، لسنة 1991.
28. المادة 02 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.
29. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/65، مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج)، العدد 10، لسنة 1991.
30. المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91/65، مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج)، العدد 10، لسنة 1991.
31. المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91/65، مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج)، العدد 10، لسنة 1991.

32. المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 371/92، مؤرخ في 14/10/1992، يحدد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، (ج.ر.ج) العدد 74، لسنة 1992.
33. المادة 5-104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
34. المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91/65، مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج)، العدد 10، لسنة 1991.
35. المادة 15 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
36. المادة 157 من القانون رقم 10\11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، (ج.ر.ج)، العدد 37، لسنة 2011.
37. المادة 19 من القانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
38. المادة 20 من القانون 30/90، (ق.ا.و)، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
39. المادة 23 من المرسوم رقم 08/94، مؤرخ في 26 ماي 1994، المتضمن قانون المالي التكميلي لسنة 1994، (ج.ر.ج) العدد 33، لسنة 1994.
40. المادة 24 من القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر.ج) العدد 49، لسنة 1990. المعدل والمتمم بأحكام الأمر 26/95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج.ر.ج)، العدد 55، لسنة 1995.
41. المادة 4 من المرسوم التنفيذي 90/188 الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات.
42. المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 95/454 مؤرخ في 15 فبراير 1995، يحدد صلاحيات وزير المالية (ج.ر.ج)، العدد 15 لسنة 1995.
43. المادة 583 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.
44. المادة 688 من الأمر رقم 58/75، مؤرخ في 25 سبتمبر 1975، المتضمن (ق.م.ج)، المعدل والمتمم.
45. المادة 8 من المرسوم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.
46. المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07/346 مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، (ج.ر.ج)، العدد 75 لسنة 2007.
47. المادة 80 مكرر من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المحدثه بموجب المادة 26 من قانون المالية لسنة 2022.
48. المادتان 04 و05 من قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد المصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.
49. المادتان 261 و248، قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
50. المادتين 17 و18 من دستور 1996، المعدل والمتمم، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 08\12\1996.

51. المادتين 25 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (ج.ر.ج)، العدد 69 لسنة 2012.

52. المادتين 52 و53 و54 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

#### ب. المراسيم التنفيذية

53. المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الصادر في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر 2021، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 20\10\2021.

54. المرسوم التنفيذي رقم 76-262 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، سنة 1976.

55. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 15 شعبان 1411 الموافق ل 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06\03\1991.

56. المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، ج ر عدد 34، سنة 1993.

#### رابعاً. الرسائل الجامعية:

##### أ. أطروحات الدكتوراه:

57. حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون العام، جامعة تلمسان، الجزائر، 2014/2015.

58. بلال عالم، دور الحكومة الإلكترونية في تحسين مناخ الأعمال بالجزائر دراسة حالة بعض الولايات، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية التسيير والعلوم التجارية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، سنة 2022.

##### ب. رسائل الماجستير:

59. بن خضرة زهرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير بجامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2007.

60. شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009-2010.

61. عايلى رضوان، ادارة الاملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص الادارة والمالية، (غ.م)، جامعة الجزائر، الجزائر، 2005-2006.

62. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010.

63. لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق البلدة، 2005.

### ج. مذكرات الماجستير:

64. شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2019-2020.

65. صحراوي العربي، ادارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، جامعة ورقلة، الجزائر، 2013-2014.

66. محمد عثمان، سعدي عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2013-2014.

67. نسمة شريط، الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2023.

### خامسا. القرارات الوزارية

68. القرار رقم 433 المؤرخ في 27/06/2018 المحدد لمهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

69. المادة 03 من قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، (ج. ر. ج) العدد 38 لسنة 1991.

70. ملحق قرار وزارة الاقتصاد المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد للمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

71. ملحق قرار وزارة الاقتصاد، المؤرخ في 04 جوان 1991، المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

### خامسا. الجرائد

72. طاوس زمورة، ارتفاع عدد الخاضعين للضريبة على الثروة إلى 9.3 مليون، جريدة الوطن، نشر يوم 9 جانفي

2025 على الموقع: <https://akhbarelwatane.dz/> تم الاطلاع عليه يوم 02-05-2025.

---

الملاحق

---

## ملحق رقم 01: استبيان الدراسة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم علوم المحاسبة والمالية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

التخصص: محاسبة وجباية معمقة

## الموضوع طلب ملئ استمارة

استمارة استبيان خاصة بموضوع أثر رقمنة الادارة العقارية  
على التحصيل الضريبي

تحية طيبة وبعد:

يشرفنا أن نضع بين أيديكم هذا الاستبيان الذي يمثل الجزء التطبيقي لمذكرة الماستر المندرجة تحت عنوان: أثر رقمنة الادارة العقارية على التحصيل الضريبي" المقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر تخصص محاسبة وجباية، بهدف الحصول على آرائكم ومقترحاتكم فيما تتضمنه هذه الاستمارة من محاور لاستيفاء البيانات والمعلومات المتعلقة بالجانب الميداني لدراستنا هذه.

ومما لا شك أن توخي الدقة في اختيار الاجابة المناسبة سيكون له أثر كبير في انجاز ونجاح هذه الدراسة والوصول إلى نتائج مفيدة ووافية لذا نرجو منكم الاجابة عن محاور هذه الاستمارة بكل جدية وعناية، ونؤكد لكم بأن جميع المعلومات المتحصل عليها من قبلكم ستعامل بسرية تامة ولن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي.

شاكرين حسن تعاونكم ومساهمتمكم في هذه المذكرة

الطالبين:

- بلعايبة شيماء

- بن التومي ياسمين

الأستاذة المشرفة:

د. شراد غزلان

## الجزء الأول: معلومات عامة

يتعلق هذا الجزء بالبيانات الشخصية لأفراد العينة: الرجاء وضع العلامة (X) أمام العبارة المناسبة.

1. الجنس:

- أنثى  - ذكر

2. المديرية التي تعمل بها:

- مديرية أملاك الدولة   
 - مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري   
 - المديرية الجهوية للضرائب

3. المؤهل العلمي:

- ليسانس  - ماجستير / ماستر  - دكتوراه  - شهادة مهنية

4. سنوات الخبرة:

- أقل من 5 سنوات  - بين 6 إلى 10 سنوات  - بين 11 إلى 15 سنة   
 - أكثر من 16 سنة

## الجزء الثاني: علاقة رقمنة الادارة العقارية بالادارة الجبائية

البيان	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
1- مشروع الرقمنة يسير بوتيرة جيدة على مستوى مديريتكم					
2- ساهمت الرقمنة في تبسيط الاجراءات والتواصل بينكم وبين المواطنين					
3- مكنت الرقمنة من تبادل المعلومات المسحية بين الادارة العقارية والادارة الجبائية					
4- سمحت الرقمنة العقارية باحصاء افضل للمكلفين بالضريبة العقارية					
5- تطبيق CAD-FISC كافي للتصريح وتحصيل الضرائب على العقارات					
6- اضافة تطبيقات رقمية جديدة تسمح من تعزيز علاقة التعاون بين الادارة العقارية والجبائية					

## الجزء الثالث: الرقمنة العقارية وأثرها على التصريحات الجبائية العقارية

البيان	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
1- ساهمت رقمنة الادارة العقارية في زيادة عدد المصرحين بملكاتهم العقارية					
2- رقمنة الادارة العقارية تساعد على الحصول على تصريحات ذات موثوقية					
3- يسهل تطبيق CAD-FISC على المكلفين القيام بتصريحاتهم دون جهد وفي الآجال القانونية					
4- ساهمت الرقمنة في تسريع معالجة التصريحات العقارية داخل الإدارة الجبائية					
5- ساهمت الرقمنة في تقليص الفجوة الزمنية بين وقوع التصرف العقاري (بيع-شراء...) وتاريخ التصريح بيه جبائيا					
6- ساعدت الرقمنة في تتبع التغيرات التي تطرأ على الممتلكات العقارية وتحديث التصريحات الجبائية تلقائيا					

## الجزء الرابع: الرقمنة العقارية وأثرها على التحصيلات الجبائية العقارية

البيان	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
1- ساهمت الرقمنة العقارية في زيادة التحصيلات الجبائية العقارية					
2- الرقمنة العقارية مكنت من زيادة الامتثال الضريبي					
3- ساهمت الرقمنة في التقليل من التهرب الضريبي العقاري					
4- ساعدت الرقمنة في تقليص الفجوة بين الضريبة المستحقة والمحصلة فعليا					
5- الرقمنة ساعدت في تطوير أدوات رقابة فعالة للتحصيل الجبائي العقاري					
6- يساهم تطبيق CAD-FISC في حساب وتحصيل أفضل للضريبة على الثروة					

نشكركم على حسن تعاونكم

## ملحق رقم 02: خصائص عينة الدراسة

الجنس				
	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
ذكر	11	26,2	26,2	26,2
أنثى	31	73,8	73,8	100,0
Total	42	100,0	100,0	

بها تعمل التي المديرية				
	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
الدولية أملاك مديرية	16	38,1	38,1	38,1
العقاري والحفظ الأراضي مسح مديرية	8	19,0	19,0	57,1
للضرائب الجهوية المديرية	18	42,9	42,9	100,0
Total	42	100,0	100,0	

العلمي المؤهل				
	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
ليسانس	8	19,0	19,5	19,5
ماجستير/ماستر	23	54,8	56,1	75,6
دكتوراه	2	4,8	4,9	80,5
مهنية شهادة	8	19,0	19,5	100,0
Total	41	97,6	100,0	
Manquante	Système manquant	1	2,4	
Total		42	100,0	

الخبرة سنوات				
	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
سنوات 5 من أقل	14	33,3	33,3	33,3
سنوات 10 إلى 6 من	12	28,6	28,6	61,9
سنة 15 إلى 11 من	10	23,8	23,8	85,7
سنة 16 من أكثر	6	14,3	14,3	100,0
Total	42	100,0	100,0	

## ملحق رقم 03: الفا كرونباخ

## Récapitulatif de traitement des observations

		N	%
Observations	Valide	40	95,2
	Exclus <sup>a</sup>	2	4,8
	Total	42	100,0

a. Suppression par liste basée sur toutes les variables de la procédure.

## Statistiques de fiabilité

Alpha de Cronbach	Nombre d'éléments
,628	6

## Récapitulatif de traitement des observations

		N	%
Observations	Valide	33	78,6
	Exclus <sup>a</sup>	9	21,4
	Total	42	100,0

a. Suppression par liste basée sur toutes les variables de la procédure.

## Statistiques de fiabilité

Alpha de Cronbach	Nombre d'éléments
,877	6

## Récapitulatif de traitement des observations

		N	%
Observations	Valide	33	78,6
	Exclus <sup>a</sup>	9	21,4
	Total	42	100,0

a. Suppression par liste basée sur toutes les variables de la procédure.

## Statistiques de fiabilité

Alpha de Cronbach	Nombre d'éléments
,826	6

## Récapitulatif de traitement des observations

		N	%
Observations	Valide	32	76,2
	Exclus <sup>a</sup>	10	23,8
	Total	42	100,0

a. Suppression par liste basée sur toutes les variables de la procédure.

## Statistiques de fiabilité

Alpha de Cronbach	Nombre d'éléments
,886	18

ملحق رقم 04: التحليل الوصفي

## Statistiques descriptives

	N	Minimum	Maximum	Moyenne	Ecart type
1الجبائية_الإدارة_xالإدارة_رقمنة	42	1	5	3,88	,889
2الجبائية_الإدارة_xالإدارة_رقمنة	42	1	5	4,17	,794
3الجبائية_الإدارة_xالإدارة_رقمنة	42	2	5	3,81	,671
4الجبائية_الإدارة_xالإدارة_رقمنة	41	3	5	4,07	,648
5الجبائية_الإدارة_xالإدارة_رقمنة	40	1	5	3,58	,903
6الجبائية_الإدارة_xالإدارة_رقمنة	42	2	5	4,17	,696
الجبائية_الإدارة_xالإدارة_رقمنة	42	3	5	3,95	,460
N valide (listwise)	40				

## Statistiques descriptives

	N	Minimum	Maximum	Moyenne	Ecart type
1التصريحات_في_الرقمنة	33	1	5	3,88	,781
2التصريحات_في_الرقمنة	33	1	5	4,06	,827
3التصريحات_في_الرقمنة	33	1	5	3,88	,893
4التصريحات_في_الرقمنة	33	1	5	3,76	,936
5التصريحات_في_الرقمنة	33	1	5	3,88	,857
6التصريحات_في_الرقمنة	33	1	5	3,88	,781
التصريحات_في_الرقمنة	33	2	5	3,89	,668
N valide (listwise)	33				

## Statistiques descriptives

	N	Minimum	Maximum	Moyenne	Ecart type
1التحصيلات_في_الرقمنة	33	2	5	3,73	,626
2التحصيلات_في_الرقمنة	33	2	5	3,85	,667
3التحصيلات_في_الرقمنة	33	3	5	3,97	,585
4التحصيلات_في_الرقمنة	33	3	5	3,85	,619
5التحصيلات_في_الرقمنة	33	3	5	3,85	,508
6التحصيلات_في_الرقمنة	33	3	5	3,70	,529
التحصيلات_في_الرقمنة	33	3	5	3,82	,433
N valide (listwise)	33				

## ملحق رقم 05: اختبار الفرضيات

## Statistiques sur échantillon unique

	N	Moyenne	Ecart-type	Erreur standard moyenne
الجبائية_الإدارة_الإدارة_رقمنة	42	3,95	,460	,071

## Test sur échantillon unique

	Valeur du test = 0					
	t	ddl	Sig. (bilatérale)	Différence moyenne	Intervalle de confiance 95% de la différence	
					Inférieure	Supérieure
الجبائية_الإدارة_الإدارة_رقمنة	55,643	41	,000	3,953	3,81	4,10

## Statistiques sur échantillon unique

	N	Moyenne	Ecart-type	Erreur standard moyenne
التصريحات_في_الرقمنة	42	3,89	,668	,116

## Test sur échantillon unique

	Valeur du test = 0					
	t	ddl	Sig. (bilatérale)	Différence moyenne	Intervalle de confiance 95% de la différence	
					Inférieure	Supérieure
التصريحات_في_الرقمنة	33,466	41	,000	3,889	3,65	4,13

## Statistiques sur échantillon unique

	N	Moyenne	Ecart-type	Erreur standard moyenne
التحصيلات_في_الرقمنة	42	3,82	,433	,075

## Test sur échantillon unique

	Valeur du test = 0					
	t	ddl	Sig. (bilatérale)	Différence moyenne	Intervalle de confiance 95% de la différence	
					Inférieure	Supérieure
التحصيلات في الرقمنة	50,735	41	,000	3,823	3,67	3,98

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة أثر رقمنة الإدارة العقارية، ممثلة في كل من مديرية أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي، والحفظ العقاري، على الجباية العقارية في الجزائر. وقد جاءت هذه الدراسة في ظل التحول الرقمي الذي تشهده مختلف الإدارات العمومية، في محاولة لتحسين الأداء، وتوفير قواعد بيانات دقيقة، ومكافحة التهرب الجبائي.

اعتمدت الدراسة على منهج وصفي تحليلي، مدعوم بدراسة ميدانية من خلال استبيان موجه إلى موظفين ومختصين في الإدارات العقارية والجبائية، وتم تحليل بيانات الاستبيان باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS.

أظهرت نتائج الدراسة أن عملية الرقمنة في الإدارات العقارية تسير بوتيرة جيدة نسبياً، حيث تم تسجيل تحسن في أرشفة الوثائق، تسهيل الإجراءات، وتحديث المعطيات العقارية. في المقابل، تبين أن الرقمنة في مجال الجباية العقارية لا تزال في مراحلها الأولى، إذ تواجه بعض العراقيل كضعف التنسيق بين الأنظمة، وتأخر رقمنة بعض البيانات الأساسية، الأمر الذي يؤثر على فعالية التحصيل الجبائي.

خلصت الدراسة إلى أن تسريع وتيرة رقمنة الجباية العقارية، وربطها بشكل فعال بالأنظمة الرقمية للإدارات العقارية، من شأنه أن يساهم في تحسين المردودية الجبائية والحد من التهرب الضريبي العقاري.

**الكلمات المفتاحية:** الرقمنة، الإدارة العقارية، الجباية العقارية، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الحفظ العقاري

## Abstract:

This study aims to investigate the impact of digitalization of real estate administration, specifically focusing on the Directorate of State Properties, the Directorate of Land Surveying, and Land Conservation, on real estate taxation in Algeria. This study was conducted amidst the digital transformation observed across various public administrations, in an effort to improve performance, provide accurate databases, and combat tax evasion.

The study adopted a descriptive analytical approach, supported by a field study through a questionnaire administered to employees and specialists in real estate and tax administrations. The questionnaire data was analyzed using the statistical software SPSS.

The results of the study showed that the digitalization process in real estate administrations is progressing at a relatively good pace, with improvements noted in document archiving, streamlined procedures, and updated real estate data. In contrast, it was found that digitalization in the field of real estate taxation is still in its early stages, facing some obstacles such as weak coordination between systems and delays in the digitalization of some essential data, which affects the effectiveness of tax collection.

The study concluded that accelerating the pace of real estate tax digitalization and effectively linking it with the digital systems of real estate administrations would contribute to improving tax efficiency and reducing real estate tax evasion.

**Keywords:** Digitalization, Real Estate Administration, Real Estate Taxation, State Properties, Land Surveying, Land Conservation.