



جامعة سعيدة، الدكتور مولاي الطاهر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص



# تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون الجزائري

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة ماستر في الحقوق  
تخصص: الدولة والمؤسسات

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبين:

قـدري خـالـيـة  
د - عـمارة منير  
بن حسن جـمـال

أعضاء لجنة المناقشة

|                |             |       |                    |
|----------------|-------------|-------|--------------------|
| رئيساً         | جامعة سعيدة | ..... | الدكتور بن علي     |
| مشرفاً ومقرراً | جامعة سعيدة | ..... | الدكتور عمارة منير |
| عضواً          | جامعة سعيدة | ..... | الدكتور فليح كمال  |

السنة الجامعية: 2024-2025م

بسم الله الرحمن الرحيم  
(و قل اعملوا فسير الله عملكم)  
الآية 105 سورة الأعراف

إهداء

أحمد الله وأشكره على التوفيق في إتمام مذكرتي المتواضعة هذه التي  
هي ثمرة مجهودات وحصاد دراستنا بحيث نحن نجني الآن مازرعناه  
بالأمس كما يقال من جد وجد ومن زرع حصد أهدي هذه المذكرة إلى

والدي الكريمين والعائلة أولا وإخوتي وإلى أعمام وعماتي أخوالي  
وخلاتي وأهديها الى لعبان أحمد الذي ساندني في انجاز مذكرتي وأهديها  
إلى الأساتذة عامة وإلى الدكتور عمارة منير خاصة وممتن لكل من دعا  
لي وشكرا.

خليفة

## إهداء

أحمد الله وأشكره على التوفيق في إتمام مذكرتي المتواضعة هذه التي  
هي ثمرة مجهودات وحصاد دراستنا بحيث نحن نجني الآن مازرعناه  
بالأمس كما يقال من جد وجد ومن زرع حصد أهدي هذه المذكرة إلى  
والدي الكريمين والعائلة أولا جدتي وإخوتي وكذلك أهدي إلى أعمام  
وعماتي وأهديها الى كل من ساندني، وساندني في انجاز مذكرتي من

قريب أو بعيد وأهديها إلى الأساتذة عامة وإلى عمارة منير خاصة  
وممتننا لكل من دعالي وشكرا.

جمال

## شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

اللهم أنت السلام ومنك السلام تباركت يا ذا الجلال والإكرام  
اللهم لا مانع لما أعطيت، ولا معطي لما منعت، ولا ينفع ذا الجد منك  
الجد.

الحمد لله الذي يسر لنا سبل التوفيق لإنجاز هذا العمل وأعاننا على  
إتمام هذا الجهد المتواضع، فالشكر لله سبحانه وتعالى أولا والصلاة  
على نبيه الكريم محمد عليه أفضل الصلاة والسلام.

نتقدم بالشكر والاحترام إلى الأستاذ المشرف "عمارة منير" جزيل  
الشكر والامتنان على حسن التوجيه والنصح والثقة التي منحنا إياها

ومساعدته طوال فترة انجاز المذكرة كما أتمنى له كل النجاح  
والتوفيق في مسيرته المهنية.

كما نتوجه بالشكر والامتنان إلى أساتذتنا الكرام بقسم الحقوق بجامعة  
الدكتور مولاي الطاهر سعيدة.

قدري خليفة / بن حسن جمال

|                       |
|-----------------------|
| قائمة بأهم المختصرات: |
| ص: الصفحة.            |
| ج: الجزء.             |
| ط: الطبعة.            |
| م: المادة.            |

# مقدمة

تُعدّ الأملاك الوطنية من الركائز الأساسية التي تركز عليها السياسات الاقتصادية والاجتماعية للدولة، حيث تشكل جزءاً مهماً من ممتلكاتها العامة والخاصة. وتلعب الأملاك الوطنية الخاصة على وجه التحديد دوراً جوهرياً في تعزيز التنمية المستدامة من خلال استغلالها واستثمارها بطرق فعالة، ما يجعل مسألة تسييرها من أهم القضايا الإدارية والقانونية التي تستوجب البحث والدراسة.

وتكمن أهمية الموضوع في كونه يعالج جانباً حساساً يتعلق بملكيات الدولة غير الموجهة للاستعمال العام، والتي يمكن أن تشكل مصدراً هاماً للدخل العمومي، شريطة تسييرها بطرق عقلانية وشفافة وفقاً للقوانين والتشريعات المنظمة لها. كما أن حسن تسيير هذه الأملاك يساهم في الحد من الفساد وسوء الاستغلال الذي طالما طبع هذا المجال<sup>1</sup>.

فحسب النظرية التقليدية فالأملاك هي تلك المخصصة للمرافق العامة بينما الأملاك الخاصة ليست محل تخصيص، أي التمييز يكون حسب الوظيفة التي يؤديها المال العام فالأملاك الوطنية الخاصة تستخدم الأغراض مالية ومتلاكية، إلا إن الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي وظيفة مالية بحتة، هذا فضلاً على أن الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي دائماً وظيفة مالية بحتة، ومثال ذلك العقارات والمنقولات المخصصة للمصالح الإدارية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية<sup>2</sup>.

وقد جاء اختيار هذا الموضوع نتيجة لعدة دوافع، أهمها: ملاحظتنا لضعف آليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وتعدد الجهات المتدخلة في تسييرها، مما يخلق نوعاً من التداخل والتضارب، فضلاً عن التحديات المرتبطة برقمنة القطاع وتحقيق النجاعة الإدارية.

ومن هنا، تبرز إشكالية البحث في التساؤل المحوري التالي:  
كيف يتم تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر، وما مدى فعالية الإطار القانوني والتنظيمي المعتمد في ذلك؟

ومن هذه الإشكالية تتفرع عدة فرضيات، أبرزها:  
— أن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر يعاني من بعض النقائص القانونية والإدارية.

<sup>1</sup> عبد الرحمان عطية، تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة العربي بن مهيدي — أم البواقي - كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2023/2022، ص 17.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، الطبعة 10، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 103.

—أن تعزيز التسيير الحديث والرقمي يمكن أن يحسن من فعالية استغلال هذه الأملاك.

—أن هناك تحديات حقيقية تواجه الهيئات المكلفة بتسيير هذه الأملاك تتطلب حلولاً مبتكرة.

و تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، من بينها:

—إبراز الإطار المفاهيمي والقانوني للأملاك الوطنية الخاصة.

—تشخيص آليات وإجراءات تسيير هذه الأملاك.

—تسليط الضوء على أهم التحديات التي تعيق تسييرها واقتراح حلول مناسبة لتجاوزها.

ولتفادي الغموض، سيتم تحديد المفاهيم الأساسية الواردة في هذه الدراسة ، وعلى رأسها<sup>1</sup>:

تجدر الإشارة إلى أن قانون الأملاك الوطنية قد تميّز عن غيره من القوانين بكونه ظلّ لفترة طويلة دون تعديل، رغم التحولات الاقتصادية والإدارية التي شهدتها الدولة. فقد بقي القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ساري المفعول دون أي تغيير إلى غاية سنة 2008، حين أدخلت عليه بعض التعديلات التي مست جوانب محددة من أحكامه.

وتبرز أهمية الأملاك الوطنية الخاصة من خلال حجمها المعتبر ضمن الملكية الوطنية، مقارنة بالأملاك الوطنية العمومية، فضلاً عن تنوعها الكبير من حيث الطبيعة والوظيفة، إذ تشمل أصنافاً متعددة من الأملاك القابلة للاستغلال والاستثمار.

وبذلك، أصبحت هذه الأملاك بمثابة أرض خصبة لاستقطاب مختلف الأنشطة الاقتصادية التي تساهم في التنمية المستدامة وتعزيز الموارد المالية للدولة.

أما من الناحية المنهجية، فقد تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، لكونه الأنسب لدراسة الإطارين القانوني والتنظيمي وتحليل آليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة. كما تتحدد حدود الدراسة في النطاقين القانوني والإداري لتسيير هذه الأملاك في الجزائر، مع التركيز على النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، والاستعانة بما يتوافر من تجارب ميدانية ذات علاقة بالموضوع.

<sup>1</sup> صفراني كريمة، النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور بالجلفة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2015/2014، ص 09.



وقد تم الرجوع إلى عدد من الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الأملاك العامة والخاصة، خصوصًا في مجال القانون الإداري والمالي، قصد الاستفادة من نتائجها وتحديد أوجه النقص أو التميز فيها، تمهيدًا لتقديم معالجة أكثر شمولاً لهذا الموضوع الحيوي.

وينحصر الإطار الزمني لهذا الدراسة في الفترة الممتدة من سنة 2001 (تاريخ صدور قانون تسيير الأملاك الوطنية) إلى غاية سنة 2024. أما الإطار المكاني، فهو الجزائر بمختلف هياكلها الإدارية والهيئات المعنية بتسيير الأملاك.

وأخيرًا، فإن خطة المذكرة جاءت على النحو التالي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الثاني: آليات وإجراءات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للأموال الوطنية الخاصة

تُعدّ الأموال الوطنية الخاصة إحدى الركائز الأساسية للثروة العقارية للدولة، إذ تمثل موردًا اقتصاديًا واستراتيجيًا هامًا يمكن من خلاله دعم التنمية الوطنية وتحقيق التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية. ولأهمية هذا النوع من الأموال، أولى المشرّع الجزائري عناية خاصة بتنظيمها ضمن منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى ضبط طرق تسييرها واستغلالها والمحافظة عليها من أي تجاوز أو سوء استعمال.

غير أن الإلمام الكامل بطبيعة هذه الأموال يتطلب الوقوف على مفهومها القانوني وتمييزها عن الأموال العمومية، باعتبار أن هذا التمييز يشكل الأساس الذي يُبنى عليه نظام إدارتها واستغلالها. كما يستوجب الأمر التعمق في الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكمها، والوقوف على ما تضمنه القانون رقم 90-30 من أحكام خاصة بالأموال الوطنية، وكذا النصوص المكّلة له، بغرض فهم كيفية تعامل المشرّع الجزائري مع هذه الفئة من الأموال في ظل التطورات الاقتصادية والإدارية المتلاحقة.

وانطلاقًا من ذلك، يتناول هذا الفصل دراسة الإطار المفاهيمي والقانوني للأموال الوطنية الخاصة من خلال مبحثين:

الأول يعالج مفهومها وخصائصها وأنواعها، أما الثاني فيتطرق إلى الإطار القانوني والتنظيمي المنظم لها، مع التركيز على وضعها في ظل القانون الجزائري.

## المبحث الأول: مفهوم الأموال الوطنية الخاصة

تُعدّ الأملاك الوطنية الخاصة أحد المكونات الأساسية للذمة المالية للدولة، إذ تمثل الجانب الذي لا يُخصّص مباشرة لخدمة المنفعة العامة، بل يُستغل لتحقيق موارد مالية أو لأغراض اقتصادية وتنموية مختلفة.

وقد أفرز التطور التاريخي للفكر القانوني والإداري تمييزاً واضحاً بين الأملاك العمومية المخصصة للنفع العام، والأملاك الخاصة التي تُعامل معاملة أموال الأفراد من حيث القواعد القانونية المطبّقة عليها.

بعد تناول مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة ، يقتضي التحليل العلمي الانتقال إلى تفصيل الجوانب الفرعية المرتبطة بالموضوع. ويهدف هذا الانتقال إلى إبراز النقاط الدقيقة التي يقوم عليها المبحث، من خلال تقسيمه إلى مطلبين معنويين بتعريف الأملاك الوطنية الخاصة و خصائصه و فرعين في المطلب الأول وهما الأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك الوطنية العامة وفي المطلب الثاني فرعين ألا وهما القابلية للتصرف و التفويت والتمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة و العامة حيث تسمح بتوضيح الأحكام وشرحها بشكل أكثر عمقاً ومنهجياً. وعليه، سيتم في الم معالجة كل جانب على حدة بما يضمن فهماً شاملاً للموضوع..

### المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

تُعدّ الأملاك الوطنية الخاصة من أهم الأملاك التي تمتلكها الدولة، غير أنها لا تُستعمل من قبل العموم ولا تدخل ضمن الملك العام، ما يجعلها خاضعة لأحكام القانون المدني من حيث التسيير والاستغلال والتصرف. ويُعتبر تحديد مفهومها مسألة جوهرية لفهم طبيعتها القانونية والإدارية.

لقد تطور مفهوم الأملاك الوطنية تماشياً مع الأوضاع السياسية التي مرت بها البلاد فكان يطلق عليها " أملاك البايك" في العهد العثماني ، ثم قام المستعمر الفرنسي بضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية و التي يعتمد نظامها على تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة، و بعد الاستقلال بقيت الأملاك الوطنية خاضعة للنظام القانوني المورث عن الاستعمار الفرنسي إلى غاية 1984 ، و تنظيم و تسيير و إدارة هذه الأملاك يخضع لمجموعة القواعد و الأحكام التي تشكل قانون الأملاك الوطنية الذي يعد فرع من فروع القانون الإداري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>صفراني كريمة، مرجع سابق، ص 07.

بعد عرضنا لأهم المحاور التي تضمنها المطلب، نتجه في الفرع الأول الأملاك الوطنية الخاصة قصد توضيح أبعاده وتسليط الضوء على مكوناته الأساسية، بما يساعد على تعميق الفهم وتحقيق الترابط المنهجي للموضوع.

## الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة

أموال الدولة تعدمالها من حقوق على الأشياء ذات قيمة مالية، ويجري عادة تقسيم هذه الأموال إلى نوعين، هما: الأموال العامة للدولة (domaine public de l'État) وهي الحقوق التي تملكها الدولة على الأشياء المخصصة للمنفعة العامة، والأموال الخاصة للدولة (domaine privé de l'État) وهي الحقوق التي تملكها الدولة على الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة<sup>1</sup>.

وقد تبني المشرع الجزائري التمييز بين الملك العام والملك الخاص من خلال النصوص التشريعية، حيث نصّ على أن "أموال الدولة" les biens de l'État تشمل نوعي الملكية معًا. ويعود هذا المفهوم إلى التأثير الفرنسي الذي انعكس على القانون الجزائري بعد الاستقلال، إذ استمدّ من المفهوم الفرنسي الذي نصّ عليه دستور سنة 1976.

أما في التشريع الجزائري، فقد ظهر مصطلح "الأملاك الوطنية" لأول مرة بموجب القانون رقم 84-16 الصادر بتاريخ 30 جوان 1984، ثم جاء القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية ليكرّس هذا المفهوم ويحدّد بدقة مكوناته وتقسيماته بين الأملاك العامة والخاصة، حيث أصبح يُعرف في النصوص القانونية الحديثة باسم "قانون الأملاك الوطنية" – la loi du domaine national<sup>2</sup>.

هي تلك الأملاك التي تم تخصيصها لخدمة مرفق عمومي أو للمنفعة العامة، وهي تتمتع بحماية خاصة تمنع التصرف فيها أو حجزها أو تملكها بالتقادم، كالمساجد، الطرق، السدود، الغابات، إلخ. تخضع لأحكام القانون الإداري وتتمتع بصفة "الحرمة العامة".

<sup>1</sup>حنان ميساوي، اليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة لدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد خلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014، ص 04.

<sup>2</sup>القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 1990.

ورد أول تعريف قانوني للأموال الوطنية الخاصة في الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المتعلق بتسيير الأموال الوطنية، حيث نصّت المادة (3) منه على ما يلي:

"تشكل الأموال الوطنية الخاصة، الأموال غير المخصصة للاستعمال المباشر للجمهور، وغير المصنفة ضمن الأموال العمومية بموجب نص تشريعي أو تنظيمي، والتي تخضع للقواعد العامة للقانون الخاص".

وقد شكّل هذا النص الأساس القانوني الأول لتحديد طبيعة الأموال الوطنية الخاصة، مميزاً إياها عن الأموال العمومية من حيث الوظيفة والاستعمال، إذ اعتبر أن معيار الاستعمال المباشر للجمهور هو الحدّ الفاصل بين الفئتين. فكل ما لا يدخل ضمن نطاق الخدمة العمومية أو الاستعمال العام يُعدّ من قبيل الأموال الوطنية الخاصة التي تخضع لأحكام القانون الخاص في التصرف والإدارة.

غير أنّ التطورات الاقتصادية والإدارية التي عرفتھا الدولة الجزائرية استوجبت تحديث هذا الإطار القانوني، فصدر القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدّل والمكمّل للقانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالأموال الوطنية، الذي جاء ليُعيد تنظيم منظومة الأموال الوطنية ويُدرج تعديلات جوهرية تخصّ التصنيف والتسيير.

فقد نصّت المادة الثانية (المعدّلة) من هذا القانون على أنّ:

"الأموال الوطنية تتكوّن من مجموع الأموال والحقوق المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية، وتشمل الأموال العمومية والأموال الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية"<sup>1</sup>.

وبذلك، وسّع المشرّع الجزائري نطاق تعريف الأموال الوطنية الخاصة ليشمل جميع الكيانات الإدارية الإقليمية، مع تثبيت مبدأ الازدواجية في الملكية الوطنية بين الملكية العمومية والملكية الخاصة، وبيان أنّ هذه الأخيرة تخضع في جوهرها للقواعد العامة للملكية الخاصة مع مراعاة الطبيعة الإدارية للجهات المالكة.

كما نصّت المادة 34 من القانون نفسه على إمكانية تحويل الأموال الوطنية الخاصة إلى عمومية أو العكس، وفق شروط وإجراءات قانونية محددة، مما يعكس

<sup>1</sup> القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدّل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادر بتاريخ 23 يوليو 2008، المادة 02.

مرونة النظام القانوني الجزائري في تكييف طبيعة الأملاك مع متطلبات المصلحة العامة.

ومن خلال هذا التطور التشريعي، يتضح أنّ المشرع الجزائري انتقل من مجرد تعريف وصفي للأملاك الوطنية الخاصة (في نص 1995) إلى إطار قانوني شامل ومتكامل (في نص 2008) يحدد بوضوح مكوناتها، أساليب تسييرها، وإمكانيات تحويلها بين النظامين العام والخاص بما يخدم أهداف الدولة في التنمية وحسن استغلال الموارد الوطنية.

وبذلك، فإن الأملاك الوطنية الخاصة تشمل العقارات والمنقولات التي تملكها الدولة ولكن لا تستعملها في مرفق عمومي، أي لا تندرج ضمن الأملاك العمومية، وتُعامل معاملة الملكيات الخاصة من حيث التنظيم القانوني.

كما عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 688 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "تعتبر أموال الدولة، العقارات والحقوق التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو تعاونية، وخاصة في نطاق الثروة الزراعية".<sup>1</sup>

كما يعرفها الدكتور محمد صديقي بأنها:

"كل مال تملكه الدولة أو إحدى الجماعات المحلية ولم يتم تخصيصه لخدمة عامة أو مرفق عمومي، وبالتالي يمكن للدولة التصرف فيه مثل أي مالك خاص".<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التمييز بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة

يُعتبر التمييز بين هذين الصنفين من أملاك الدولة أمراً أساسياً لفهم النظام القانوني الذي يحكم كل منهما، وتحديد نوع الحماية القانونية والتصرف المسموح به.

اعتماداً لقانون رقم 30 / 90 المعدل والمتمم على معايير التفريق بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة وتتمثل هذه المعايير على وجه الخصوص في معيار الغرض من استغلال الأملاك أو الغرض المخصص

<sup>1</sup> الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> محمد صديقي، القانون الإداري وتسيير الأملاك الوطنية، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2020، ص 48.

لها، فنص على أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ويجب أن تتوفر فيها ثلاثة شروط وهي:

أن يكون ملك للدولة أو الولاية أو البلدية و يكون مستعمل من كافة الجمهور مباشرة وبدون مقابل مخصص للنفع العام بالفعل أو بمقتضى القانون طالما أنه مخصص للمنفعة العامة ولا يهدف للحصول على أموال للخزينة العامة، لذا فالدومين العامل يسله أهمية فيتغذية الإيرادات العامة لأنه يخضع لمبدأ: "مجانية الانتفاع" كالسير في الطريق أو السباحة في الشواطئ أو دخول الغابات، أما الأملاك الخاصة هي تلك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية<sup>1</sup>.

| وجه المقارنة    | الأملاك الوطنية العامة | الأملاك الوطنية الخاصة          |
|-----------------|------------------------|---------------------------------|
| التخصيص         | مخصصة للمصلحة العامة   | غير مخصصة للمنفعة العامة        |
| النظام القانوني | تخضع للقانون العام     | تخضع للقانون الخاص              |
| إمكانية التصرف  | لا يمكن التصرف فيها    | يمكن للدولة التصرف فيها بحرية   |
| قابلية التقادم  | لا تُكتسب بالتقادم     | يمكن أن تُكتسب بالتقادم         |
| الحجز           | غير قابلة للحجز        | قابلة للحجز بموجب القانون الخاص |

يقول الأستاذ العربي بوخلوة:

"التمييز بين الأملاك العمومية والخاصة للدولة هو أساس تحديد النظام القانوني المطبق على كل فئة، فالأولى محمية بنظام صارم لصيانتها، والثانية تعتبر مالا خاصا يمكن التصرف فيه لاعتبارات اقتصادية أو اجتماعية<sup>2</sup>".

بعد الانتهاء من الفرع الأول للأملاك الوطنية الخاصة وما تضمنه من أفكار ومعطيات أساسية، ننتقل إلى خصائص الأملاك الوطنية الخاصة خضوعها لأحكام

<sup>1</sup>قانون رقم 30/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008 ج ر عدد 44 مؤرخة في 2008/08/03.  
<sup>2</sup>العربي بوخلوة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، دار المعرفة، الجزائر، 2021، ص 56.



القانون المدني وللتسجيل العقاري الذي يهدف إلى استكمال التحليل وتوضيح العناصر المتبقية، بما يساهم في تعزيز الفهم الشامل للإشكالية المطروحة.

## المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة خضوعها لأحكام القانون المدني وللتسجيل العقاري

من خلال نص المادة 03 من قانون 90/30 فإن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف إلى لتحقيق أغراض امتلاكية و مالية و تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ، في فرنسا مثلا تخضع لاختصاص القاضي العادي باعتبار أن توزيع ، فالأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية لكونها موجهة الاختصاص يخضع للمعيار الموضوعي لجلب إيرادات للدولة و الجماعات المحلية ، إلا أنها لم تعد تؤدي هذه الوظيفة بمفهومها التقليدي فحسب بل أصبحت تحقق أيضا أهداف المنفعة العامة في أوسع مجال لها ، إذ يمكن أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة مثل الأملاك الوطنية العام و المخصصة لسير المرافق العامة و تلك الموجهة للاستعمال المباشر و غير المباشر للجمهور كالمطريق الريفية المصنفة بنص القانون في الأموال الخاصة.<sup>1</sup>

في إطار خصائص الأملاك الوطنية الخاصة خضوعها لأحكام القانون المدني وللتسجيل العقاري ، وبعد عرض معالمه العامة يأتي فرع قابلية التصرف و التفويت للغير ليتناول أحد جوانبه التفصيلية، من خلال تحليل عناصره الأساسية وتوضيح أبعاده المختلفة، بما يساهم في تعميق الفهم وتحقيق الانسجام المنهجي لموضوع الدراسة

### الفرع الأول: القابلية للتصرف والتفويت والتغيير

تعد القابلية للتصرف من أبرز خصائص الأملاك الوطنية الخاصة، حيث يمكن للدولة أو الهيئات المحلية التصرف فيها على غرار أي ملكية خاصة أخرى. هذا التصرف قد يشمل البيع، الكراء، التأجير، أو التفويت للغير. وعلى خلاف الأملاك الوطنية العامة التي يخضع تصرفها لقيود صارمة، يتمتع المالك (الدولة أو الجماعات المحلية) في الأملاك الوطنية الخاصة بحرية أكبر في التصرف بها.<sup>2</sup>

وقد أكدت المادة 17 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية في الجزائر على أن "الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها وفقًا للقوانين

<sup>1</sup> صفراني كريمة، مرجع سابق، ص 17.

<sup>2</sup> أحمد سليم، دراسات في قانون الأملاك الوطنية، دار المعرفة، الجزائر، 2017، ص 55.

السارية". وتعني هذه المادة أن الدولة يمكنها بيع أو تأجير هذه الأملاك، ولكن في إطار ضوابط قانونية تهدف إلى حماية مصالحها العامة ومواردها الاقتصادية.

وأهم ما يميز قابلية التصرف للأملاك الوطنية الخاصة تتمثل فيما يلي:<sup>1</sup>

**التأجير:** تتيح القوانين للدولة تأجير هذه الأملاك للأفراد أو الشركات لاستخدامها لأغراض محددة. مثلاً، قد يتم تأجير الأراضي الزراعية أو الصناعية.

**البيع:** في بعض الحالات، يمكن بيع هذه الأملاك عبر المزاد العلني أو من خلال معايير معينة. والذي يحق لكل شخص يثبت موطناً أكيداً وقدرته على الوفاء مالياً ومتمتع بحقوقه المدنية المشاركة فيه، وبعد دفع كفالة ضمان تمثل 10 %، من مبلغ الثمن المعروض. وفق صيغتين حددهما نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هما:<sup>2</sup>

### أولاً: المزايدات الشفوية

تُعد من الطرق الرسمية والشفافة لبيع الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر، وتتميز بمراحل وإجراءات محددة تضمن تحقيق أعلى قيمة ممكنة للعقار وحقوق الأطراف المعنية. يُجري المزاد في المكان والتاريخ المحددين مسبقاً في إعلان البيع، وتبدأ الجلسة بإعلان الموظف المكلف عن الثمن الافتتاحي للعقار، وهو الحد الأدنى للقبول.

تبدأ عملية المزايدة بفتح باب المنافسة بين الراغبين في الشراء، حيث يقدم كل مشارك عروضاً شفوية أعلى من العرض السابق، وتستمر المزايدة حتى لا يقدم أحد عرضاً أعلى من العرض الأخير. في حالة غياب عروض مناسبة تتجاوز الحد الأدنى، يمكن للموظف تأجيل الجلسة وتنظيم جلسة مزايدة أخرى لضمان تحقيق سعر عادل. يشترط في المشاركين في المزاد أن يكونوا ذوي أهلية قانونية كاملة للمنافسة في الشراء، وتشمل شروط المشاركة أيضاً دفع تأمين مبدئي وتقديم ضمانات حسب القوانين المنظمة.

<sup>1</sup> مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد 08، العدد 02، 2019، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، الجزائر، ص 84.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 85.

كما يمنع القانون بعض الفئات من المشاركة، مثل السماسرة أو الأشخاص الذين يمنعهم القانون من الشراء<sup>1</sup>.

تتم المزايدة بحضور محافظ البيع بالمزاد الذي يدير الجلسة، ويحرص على سير المزايدات بشفافية وعلانية، مع فصل مكتب المزايدات عن الجمهور لضمان العدالة في العملية. حين يتم تقديم عرض أعلى من الحد الأدنى، يُعتبر ذلك إجباراً ملزماً للمزايد، ويرسو المزاد على أعلى عرض صحيح وشرعي.

البيع بالمزايدة الشفوية هو آلية مهمة لضمان استغلال الأموال الوطنية بأفضل قيمة ممكنة وفي أجواء تنافسية، مع احترام القوانين والضوابط التي تحمي حقوق الدولة والمشتري على حد سواء، ويساهم في تعزيز الشفافية وتكافؤ الفرص في السوق العقاري الوطني<sup>2</sup>.

### ثانياً: التعهدات المختومة

يجوز للراغبين في شراء العقار تقديم عروضهم في ظرف مختومة تُرسل مباشرة إلى مديرية أملاك الدولة في الولاية أو تُودع فيها يدًا بيد قبل الموعد المحدد. وتُفتح هذه التعهدات في جلسة خاصة بحضور لجنة مختصة، حيث يُعلن عن العرض الأعلى المطابق للشروط الواردة في دفتر الشروط.

تتبع هذه الإجراءات بالنسبة للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، بشرط أن تكون خالية من الديون والرهن. وبعد المصادقة على البيع، يُعدّ محضر رسمي يُوقع من طرف أعضاء اللجنة والمشتري، ويُعتبر هذا المحضر سنداً قانونياً لنقل الملكية بعد المصادقة عليه من الوزير المكلف بالمالية، ودفع جميع الحقوق والرسوم المقررة قانوناً.

تمتاز الأملاك الوطنية الخاصة بقدرتها على التغير والتحول، حيث يمكن أن تتحول من ملكية خاصة إلى ملكية عامة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. يُعد هذا التحول إجرائياً وقائماً على قرارات إدارية، تهدف إلى إخراج العقار من دائرة الملكية الخاصة ودمجه ضمن الأملاك العامة. بالمقابل، يمكن أيضاً تحويل العقارات من الأملاك العامة إلى الأملاك الخاصة بناءً على قرارات إدارية، مما يتيح مرونة قانونية في تصنيف وإدارة هذه الممتلكات حسب المصلحة العامة وتطورات الاحتياجات الإدارية والتنموية.

<sup>1</sup> بلقاسم محمد امين، احكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، 2014، ص 36.

<sup>2</sup> زكي زكي حسين زيدان، البيت بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون مصر، 2009، ص 56.

هذا التحول مرتبط بمبدأ التخصيص، الذي يعني تخصيص ملك عقاري أو منقول لخدمة مصلحة عامة معينة عبر وضعه تحت تصرف جهة عمومية لأداء مهمة معينة. يتم ذلك غالباً عبر إلغاء تخصيص الأموال الوطنية الخاصة وتحويلها إلى أموال عامة أو العكس، وفقاً للأهداف والاحتياجات التنظيمية للدولة والجماعات المحلية<sup>1</sup>.

قواعد هذا التحول منصوص عليها في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية، حيث تحدد المواد القانونية الشروط والآليات التي تسمح بإلغاء التخصيص أو تصنيف الأموال بما يتناسب مع المصلحة العامة.

وقد نص القانون الجزائري على أن الأموال الوطنية الخاصة يمكن إخراجها من الملكية العامة في حالة رغبة الدولة في استخدامها لأغراض خاصة أو اقتصادية<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: خضوعها لأحكام القانون المدني وللتسجيل العقاري

تخضع الأموال الوطنية الخاصة للأحكام الخاصة بالقانون المدني، الذي يتعامل مع الأموال الخاصة على أنها مملوكة من قبل شخص معنوي (الدولة أو الهيئات المحلية). هذا يجعل الأموال الوطنية الخاصة قابلة للمقاصة مثلما هو الحال بالنسبة للأموال العادية للأفراد<sup>3</sup>.

في هذا السياق، يسمح النظام القانوني بتمرير جميع الإجراءات القضائية المتعلقة بالعقار، مثل دعاوى الطرد، استرجاع الحيازة، أو حتى طلب التعويض. وقد أوضح المشرع الجزائري في المادة 18 من القانون رقم 90-30 أنه "تخضع الأموال الوطنية الخاصة لأحكام القانون المدني"، مما يجعلها تتساوى في المعاملة القانونية مع أي ملكية خاصة تخص الأفراد.

كما تخضع الأموال الوطنية الخاصة للتقويم الجبائي، وهو ما يعني أنها تدر دخلاً خاضعاً للضرائب. يتم تسجيل هذه الأموال في السجل العقاري، ما يساهم في تحديد قيمتها السوقية وحقوق الملكية المتعلقة بها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الكريم خيطاس، طرق تكوين الأموال الوطنية الخاصة، مدونة دليل الإداري والمسير المالي في الجزائر، تم الاطلاع عليه على الرابط التالي: <https://khitasabdelkarim.wordpress.com/2016/12/17/%D8%AA%D9%83%D9%88%D9%8A%D9%86>

<sup>2</sup> ناصر عباس، القانون الإداري الجزائري، دار العلوم، الجزائر، 2018، ص 101.

<sup>3</sup> عبد الحليم بوشريط، الملكية العقارية في الجزائر، دار الهداية، الجزائر، 2016، ص 81.

<sup>4</sup> محمد عابد، الأموال العقارية في الجزائر: بين الحقوق والواجبات، دار الفكر، الجزائر، 2018، ص 112.

تسجل هذه الأملاك في المحافظة العقارية وفقاً للقانون رقم 74-75 المتعلق بالسجل العقاري، الذي يلزم بتسجيل كل ملكية عقارية لتمكين الأفراد والهيئات من تحديد الوضعية القانونية لهذه الأملاك. ويهدف هذا التسجيل لتنظيم المعاملات العقارية وضمان حقوق الأطر اف في المستقبل.<sup>1</sup>

يأتي هذا المبحث في سياق استكمال ما تم تناوله في المبحث الأول، حيث يهدف إلى تعميق الدراسة من خلال معالجة الجوانب التطبيقية/التحليلية للموضوع، مع التركيز على أبرز المفاهيم والمحاور المرتبطة به، بما يساهم في توضيح الإشكالية وتعزيز النتائج المتوصل إليها.

## المبحث الثاني: الإطار القانوني والتنظيمي للأموال الوطنية الخاصة

تُعتبر الأملاك الوطنية الخاصة أحد المكونات الأساسية للثروة العقارية للدولة، إذ تمثل الوعاء الاستثماري الذي يُسهم في تنفيذ السياسات التنموية

والاجتماعية. ولتحقيق حسن استغلال هذه الأملاك وضمان حمايتها، عمل المشرع الجزائري على وضع إطار قانوني وتنظيمي دقيق يضبط جميع الجوانب المتعلقة بها، سواء من حيث التحديد أو التخصيص أو طرق التصرف والاستغلال. وقد شكّل القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المرجع الأساسي في تنظيم هذا المجال الذي ينظم نظام الأملاك الوطنية في الجزائر، أي جميع الأموال العقارية والمنقولة التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية (الولاية والبلدية)، حيث جاء لتحديد طبيعة الأملاك الوطنية العامة والخاصة، وبيان أساليب إدارتها وكيفية التصرف فيها، إلى جانب مختلف النصوص التطبيقية والمراسيم التنفيذية التي وضعت آليات عملية لتسييرها.

كما تولّت المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية الإشراف الإداري والفني على إدارة هذه الأملاك، بما يضمن الاستخدام الأمثل لها في إطار القانون.

وانطلاقاً من ذلك، يهدف هذا المبحث إلى دراسة الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوطنية الخاصة، من خلال التطرق إلى أهم القوانين والتنظيمات التي تحكمها وذلك من خلال المطلب الأول، مع بيان الأجهزة والهيكل الإدارية المسؤولة عن تسييرها ومتابعتها. في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: القوانين والتشريعات المنظمة للأملاك الوطنية الخاصة

تُعد المنظومة التشريعية والإدارية المنظمة للأملاك الوطنية الخاصة الركيزة الأساسية التي تُبنى عليها سياسة الدولة في إدارة ممتلكاتها العقارية، حيث تمثل هذه القوانين الإطار القانوني الذي يضبط كيفية تسيير هذه الأملاك واستغلالها والمحافظة عليها. وقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لتنظيم هذا المجال نظراً لما تمثله الأملاك الوطنية الخاصة من ثروة إستراتيجية تُسهم في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتشكل في الوقت ذاته مورداً هاماً من موارد الدولة<sup>1</sup>.

ومنذ الاستقلال، عملت الجزائر على تطوير تشريعاتها العقارية بما يتلاءم مع التحولات الاقتصادية والسياسية التي عرفتها البلاد، فصدرت عدة قوانين لتنظيم الملكية العامة والخاصة، وتحديد صلاحيات مختلف الهيئات المكلفة بالتسيير، ووضع ضوابط دقيقة لعمليات البيع، و الكراء، والتبادل، ومنح الامتياز.

<sup>1</sup> أشكال أسماء، شكل إيمان، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2021، ص 12.

ويُعدّ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالأملاك الوطنية من أبرز النصوص القانونية التي أرست الإطار العام لتقسيم الأملاك الوطنية إلى عامة وخاصة، ووضعت المبادئ الأساسية لتسييرها، وبعد قيام الثورة التحريرية وشموليتها لكل أنحاء القطر الجزائري، شهدت الأملاك العامة العسكرية طور من تخصيص الأراضي<sup>1</sup>.

كما تفرعت عن هذا القانون عدة نصوص تنظيمية وتطبيقية، مثل المراسيم التنفيذية والقرارات الوزارية المشتركة، التي جاءت لتفصيل الأحكام العامة وتحديد كفاءات التصرف والإدارة والمتابعة. وإلى جانب ذلك، أعدت دلائل ومناشير إدارية من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية، لتوجيه الإدارات المحلية وتوحيد الممارسات المتعلقة بتسيير الأملاك الخاصة للدولة.

وفي ضوء هذه المعطيات، يهدف هذا المطلب إلى استعراض أهم القوانين والتشريعات التي تنظم الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر وهذا في الفرع الأول ، أما من خلال الفرع الثاني نتطرق للقواعد الدولية التي تؤثر على تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

### الفرع الأول: التشريعات الأساسية التي تنظم الأملاك الوطنية الخاصة:

تُعدّ التشريعات الأساسية المنظمة للأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر من الدعائم الجوهرية التي تركز مبدأ حماية الملكية العامة وضمان حسن تسييرها واستغلالها بما يخدم المصلحة العامة للدولة والمجتمع. وقد جاءت هذه التشريعات لتضع إطاراً قانونياً دقيقاً يحدّد طبيعة هذه الأملاك، وكيفية تسييرها، وآليات التصرف فيها، بما يتماشى مع التطورات الاقتصادية والسياسية التي شهدتها البلاد منذ الاستقلال.

وتستمد هذه المنظومة القانونية أهميتها من كونها تجسّد رؤية الدولة في تسيير ممتلكاتها العقارية وفق قواعد الشفافية و النجاعة الاقتصادية، إذ لم تعد الأملاك الوطنية الخاصة مجرد وعاء عقاري مجمّد، بل أصبحت أداة فعّالة في دعم الاستثمار والتنمية المحلية. ولهذا، سعى المشرّع الجزائري إلى إصدار مجموعة من القوانين والمراسيم التي تنظم هذا القطاع، وتضبط العلاقة بين

<sup>1</sup>النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري سنة 2016/2017 ص 72.



الهيئات الإدارية المكلفة بالتسيير والمستفيدين من هذه الأموال سواء كانوا أشخاصًا طبيعيين أو معنويين<sup>1</sup>.

تتعدد القوانين التي تناولت هذا المجال، ومن أبرزها:

**أولاً: القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990:** يعد هذا القانون من القوانين الأساسية التي تمثل الإطار القانوني لتسيير الأموال الوطنية الخاصة. فقد حدد هذا القانون مفهوم الأموال الوطنية الخاصة وكيفية التصرف فيها، وكذلك نوعية الأموال التي تدخل ضمن هذا التصنيف. يهدف هذا القانون إلى تنظيم الممتلكات التي تكون مملوكة للدولة ولكنها ليست جزءًا من الملكية العامة، وبالتالي فإنها قابلة للتصرف بطريقة تختلف عن الأموال العامة<sup>2</sup>.

فالقانون رقم 90-30 يؤكد على أن الأموال الوطنية الخاصة يمكن أن تكون الأراضي، المباني، أو أي نوع آخر من الممتلكات التي تملكها الدولة، ويجب أن تخضع لقواعد خاصة فيما يتعلق بالتأجير أو البيع أو الإعارة. يحدد أيضًا الطريقة التي يمكن من خلالها التفريط في هذه الأموال، بما في ذلك الحاجة إلى احترام الإجراءات القانونية المحددة لهذا الغرض. ولقد شكل هذا القانون الأساس الذي بنيت عليه تشريعات أخرى في ما بعد لتوسيع دائرة التسيير وتعزيز الشفافية<sup>3</sup>.

**ثانياً: القانون رقم 02-08 المؤرخ في 19 يوليو 2002:** هذا القانون أضاف تعديلات جوهرية على النظام القانوني الذي ينظم الأموال الوطنية الخاصة. من بين التعديلات المهمة هو السماح للدولة ببيع أو تأجير هذه الأموال بطريقة أكثر مرونة وتيسيرًا، بحيث يمكن استثمار هذه الممتلكات في المشاريع التي تخدم الاقتصاد الوطني. ويعكس هذا القانون التحول إلى سياسة أكثر انفتاحًا تجاه الاستثمار الوطني والدولي. لقد أضاف هذا القانون أيضًا مفهوم "الإدارة اللامركزية" في تسيير الأموال الوطنية الخاصة، بحيث يمكن للمؤسسات المحلية القيام بإجراءات تسيير مباشرة مع الالتزام بالضوابط القانونية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> اسمهان حمدي، الأموال الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014/2015، ص35.

<sup>2</sup> القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، سنة 1990، المواد 2 و 17 و 45.

<sup>3</sup> نفس المرجع.

<sup>4</sup> القانون رقم 02-08 المؤرخ في 19 يوليو 2002، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 47، سنة 2002، المواد 34 إلى 38.



**ثالثاً: القانون رقم 07-11 المؤرخ في 4 يوليو 2007:** يعالج هذا القانون الإصلاحات الخاصة بتطوير الإجراءات القانونية المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة، ويعزز من قدرة الدولة على تسيير هذه الممتلكات بما يتماشى مع المتطلبات الاقتصادية الجديدة. يركز هذا القانون على كيفية التصرف في الأراضي والأموال غير المستغلة، وتحديد آليات جديدة للتخلي عنها أو تسييرها. هذا يشمل رفع مستوى الشفافية في عمليات البيع أو التأجير، وإعطاء الأولوية للمستثمرين الذين يساهمون في تطوير الاقتصاد الوطني. من خلال هذا القانون، تم إدخال رقمنة الإجراءات لتعزيز الشفافية في التعاملات المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة<sup>1</sup>.

فإن هذه التشريعات تعمل معاً لضمان التوازن بين المصلحة العامة واحتياجات التنمية الاقتصادية، وتوفر أدوات قانونية للجهات الحكومية لتسهيل التسيير السليم للأموال الوطنية الخاصة.

### الفرع الثاني: القوانين الدولية التي تؤثر على تسيير الأموال الوطنية الخاصة:

تتأثر تسيير الأموال الوطنية الخاصة في الجزائر بعدد من القوانين الوطنية والدولية التي تساهم في وضع إطار تنظيمي يحترم المعايير القانونية الدولية، ويساهم في تحقيق التنمية المستدامة.

**أولاً: القانون الدولي لحماية البيئة والتنمية المستدامة:** في سياق تسيير الأموال الوطنية الخاصة، تلعب الاتفاقات الدولية المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة دوراً رئيسياً. على سبيل المثال، تخضع بعض الأراضي التي قد تحتوي على موارد طبيعية أو مواقع ثقافية لمعايير خاصة تنظم كيفية التصرف فيها من قبل الدولة أو أي جهة مسؤولة. يهدف هذا القانون إلى ضمان أن التسيير يتم بطريقة تحترم البيئة وتحد من التأثيرات السلبية على الموارد الطبيعية، وبالتالي، لا يمكن للسلطات المحلية أو المركزية اتخاذ قرارات متسارعة تتعلق بالأراضي التي قد تكون لها آثار بيئية خطيرة.

**ثانياً: اتفاقيات التجارة الدولية:** تتأثر عملية تسيير الأموال الوطنية الخاصة أيضاً باتفاقيات التجارة الدولية التي تبرمها الجزائر مع دول أخرى أو مع منظمات دولية. هذه الاتفاقيات غالباً ما تحتوي على بنود تتعلق بالملكية العقارية، خاصة في

<sup>1</sup> القانون رقم 07-11 المؤرخ في 4 يوليو 2007، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، والمتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، سنة 2007، المواد من 20 إلى 27.

سياق الاستثمارات الأجنبية. على سبيل المثال، فإن اتفاقيات منظمة التجارة العالمية (WTO) قد تفرض شروطاً على الدولة بخصوص كيفية التعامل مع الأموال الوطنية الخاصة بما يتماشى مع قواعد المنافسة الحرة في السوق الدولية<sup>1</sup>.

**ثالثاً: المعايير الدولية لتصريف الأراضي:** تساهم بعض المنظمات الدولية، مثل البنك الدولي، في وضع المعايير التي تؤثر في كيفية تصرف الحكومات في أراضيها. هذه المعايير تهدف إلى ضمان الشفافية والعدالة في عمليات البيع أو التأجير، وتعزيز الاستثمارات المستدامة التي تضمن النمو الاقتصادي دون التأثير السلبي على المجتمع أو البيئة<sup>2</sup>.

من خلال هذه القوانين الدولية، يتعين على الدولة الجزائرية ضمان امتثالها للمعايير العالمية أثناء تسيير ممتلكاتها الوطنية الخاصة، كما يتعين عليها اتخاذ قرارات مدروسة تهدف إلى تحقيق التوازن بين الاستفادة الاقتصادية وحماية البيئة.

في ختام هذا الفرع الثاني، تتضح مجموعة من المعطيات التي تمهد للانتقال إلى المطلب الثاني، حيث سيتم التطرق إلى جانب إضافي من الموضوع، من خلال تحليل عناصره الأساسية وبيان أبعاده المختلفة، بما يضمن استمرارية الطرح المنهجي وتكامل محاور الدراسة.

## المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير الأموال الوطنية الخاصة

يُعدّ تسيير الأموال الوطنية الخاصة من المهام الحساسة التي تتطلب تنسيقاً دقيقاً بين مختلف الهيئات الإدارية والمالية والقانونية في الدولة، نظراً لما تمثله هذه الأموال من ثروة وطنية ذات بعد اقتصادي واستراتيجي. فهي تُعتبر أحد الركائز

1 اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغيّر المناخ (UNFCCC)، اعتمدت في 9 مايو 1992، وصادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 95-53 المؤرخ في 22 فبراير 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، سنة 1995.

2 البنك الدولي، مبادئ البنك الدولي لإدارة الأراضي والموارد العقارية وتعزيز الحوكمة العقارية الجيدة، واشنطن: البنك الدولي، 2013، ص. 12. تم الاطلاع عليها على الرابط التالي: (متاح على الموقع الرسمي للبنك الدولي :

<https://www.worldbank.org>

الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في تحقيق التنمية المستدامة، من خلال استثمارها واستغلالها بطريقة تضمن الحفاظ على المال العام وتحقيق المنفعة العامة.

وقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة لتنظيم هذا المجال، من خلال سنّ جملة من القوانين والمراسيم التي تحدد بدقة الجهات المخوّلة بإدارة هذه الأماكن وصلاحيات كل منها، وذلك لضمان الشفافية والكفاءة في عمليات التخصيص، والكراء، والتنازل، والمتابعة الميدانية. فالتعدد في الهيئات لا يعني التداخل في الاختصاصات، بل يعكس رغبة الدولة في توزيع المهام بين مؤسسات مختلفة لضمان الفعالية والمراقبة المتبادلة.

وتشمل هذه الهيئات كلاً من وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأماكن الوطنية، ومديريات أماكن الدولة على المستوى الولائي، بالإضافة إلى المحافظات العقارية والبلديات التي تضطلع بدور أساسي في التسيير المحلي للأماكن الواقعة ضمن نطاقها الجغرافي<sup>1</sup>. وهو ما سوف نخصه بالدراسة في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فنبين فيه دور المؤسسات المحلية في تسيير الأماكن الوطنية الخاصة.

### الفرع الأول: الهيئات الحكومية المعنية بتسيير الأماكن الوطنية الخاصة

تُعَدّ الهيئات الحكومية الركيزة الأساسية في تنظيم وتسيير الأماكن الوطنية الخاصة في الجزائر، إذ تضطلع بدور محوري في تطبيق القوانين واللوائح التي تُنظّم كيفية استغلال هذه الأماكن والمحافظ عليها. ويأتي هذا الدور انسجاماً مع السياسة العامة للدولة التي تهدف إلى ضمان الاستخدام الأمثل للثروة العقارية الوطنية بما يخدم المصلحة العامة ويعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

تقوم هذه الهيئات بمهام متعددة تشمل جرد الأماكن، وإعداد الخرائط العقارية، وتسجيلها في السجلات الرسمية، بالإضافة إلى عمليات البيع، الإيجار، والتنازل عنها وفقاً للأحكام القانونية المعمول بها. كما تتكفل بالإشراف على جميع العمليات المتعلقة بتخصيص الأراضي العمومية للمشروعات الاستثمارية أو السكنية، ومتابعة مدى احترام المستفيدين لشروط الاستغلال المحددة في العقود<sup>2</sup>.

تعتبر الهيئات الحكومية المسؤول الرئيسي عن تنظيم وتسيير الأماكن الوطنية الخاصة في الجزائر. هذه الهيئات تتمثل في عدة مؤسسات تابعة للدولة

<sup>1</sup> يوسف بيلال، الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأماكن الوطنية في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 01، 2023، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية (الجزائر)، ص 222.

<sup>2</sup> عايلي رضوان، الأماكن الوطنية، مذكرة الماجستير تخصص الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2006، ص 136.

التي تتولى تنفيذ التشريعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة. من أبرز هذه الهيئات:

### **أولاً: وزارة المالية**

ومن أبرز هذه الهيئات وزارة المالية، التي تُعد الجهة المركزية المشرفة على السياسة العامة لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وتعمل من خلال المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تتولى تنسيق وتوجيه النشاطات ذات الصلة عبر مختلف ولايات الوطن. وتُعتبر هذه المديرية المرجع الأساسي في كل ما يتعلق بالإطار القانوني والتنظيمي لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة<sup>1</sup>.

كما تبرز مديريات أملاك الدولة الولائية كجهات تنفيذية ميدانية تشرف على تطبيق التعليمات الصادرة من الإدارة المركزية، وتُعنى بتسيير الملفات العقارية على المستوى المحلي، إضافة إلى مراقبة عمليات الاستغلال والتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة.

### **المادة 4:**

من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، تنص على ما يلي:

"تُسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة من قبل إدارة أملاك الدولة، وتخضع هذه الأملاك إلى نظام قانوني يضمن حمايتها واستغلالها وفقاً للتشريعات والتنظيمات المعمول بها".

تهدف هذه المادة إلى تنظيم كيفية إدارة وتسيير الأملاك التابعة للدولة، سواء كانت عمومية أو خاصة، من خلال تحديد الجهة المسؤولة عن ذلك، وهي إدارة أملاك الدولة، وضمان خضوع هذه الأملاك لنظام قانوني يحميها ويضمن استغلالها بشكل يتوافق مع القوانين والتنظيمات السارية<sup>2</sup>.

وتُسند مهام تقنية وإدارية أخرى إلى المحافظات العقارية، التي تتكفل بعمليات المسح والتسجيل العقاري وتحديث البيانات الخاصة بكل عقار، مما

<sup>1</sup> وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التقرير السنوي لتسيير الأملاك الوطنية لسنة 2022، ص. 5

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المادة 4

يضمن حماية الملكية العقارية العمومية ويمنع التعدي عليها حسب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري في الجزائر:

### المادة 15:

تُحدّد عن طريق قانون خاص جميع القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة، وكذا المساحات الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات. وفي انتظار صدور هذا القانون الخاص، يبقى استغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة خاضعاً للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل..

### المادة 17:

الأرض ذات الوجهة الحلفائية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرع عن تدهور المساحات الحلفائية بسبب الرعي أو الحرق أو التعرية أو الحرث أو من جراء ظروف مناخية جد غير مواتية.

وإلى جانب ذلك، تلعب البلديات دوراً تكميلياً من خلال ضبط استعمال الأراضي داخل إقليمها ومتابعة الأنشطة التي تتم على الأملاك الوطنية الواقعة ضمن نطاقها الجغرافي<sup>1</sup>.

فوزارة المالية الهيئة الرئيسية المسؤولة عن تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، حيث تقوم بالإشراف على كل العمليات المتعلقة بالممتلكات التي تخص الدولة. كما تتمثل مهمتها في إعداد السياسات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة وتحديد كيفية استغلالها أو بيعها أو تأجيرها. هذه الوزارة هي التي تشرف على التنظيم المالي لتسيير هذه الأملاك، وتتابع الإجراءات القانونية المتعلقة بالتحويلات والتصرفات<sup>2</sup>.

### ثانياً: الوكالة الوطنية للأملاك الوطنية

الوكالة الوطنية للأملاك الوطنية تُعدّ من الهيئات التنفيذية المحورية في منظومة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر، وقد أنشئت لتجسيد سياسة الدولة في مجال الإدارة الفعّالة والشفافة للأملاك العمومية والخاصة التابعة لها. تعمل هذه الوكالة تحت وصاية وزارة المالية، وتضطلع بدور

<sup>1</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، المواد 15-17.  
<sup>2</sup> وزارة المالية، "التسيير المالي للأملاك الوطنية الخاصة"، وزارة المالية الجزائرية، 2015، ص 14-16.

أساسي في تنفيذ قرارات الحكومة المتعلقة بالتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة، سواء تعلق الأمر بعمليات البيع، التأجير، التبادل، أو منح حق الامتياز.

كما تتكفل الوكالة بوضع استراتيجيات تسيير حديثة تهدف إلى تعظيم العائدات العقارية للدولة من خلال تحسين استغلال الأراضي والعقارات غير المستغلة، وتعمل في الوقت نفسه على حماية الممتلكات الوطنية من أي تعديات أو استعمال غير مشروع. وتُعنى الوكالة كذلك بمهام التحليل والدراسة الفنية والاقتصادية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، حيث تقوم بإعداد خرائط عقارية رقمية وقواعد بيانات محدثة تسهم في ضبط الرؤية الوطنية حول توزيع واستعمال هذه الأملاك عبر مختلف الولايات.

وفي إطار التحول الرقمي للإدارة العمومية، شرعت الوكالة في تبني أنظمة معلوماتية حديثة لتتبع جميع العمليات العقارية بشكل آني، بما يعزز الشفافية والنجاعة الإدارية، ويحدّ من مظاهر الفساد والتلاعب في هذا القطاع الحساس<sup>1</sup>.

### ثالثاً: الهيئات المحلية (الولايات والبلديات)

تُعتبر الهيئات المحلية (البلديات والولايات) جزءاً أساسياً من منظومة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، إذ تُمنح لها صلاحيات واسعة في إطار اللامركزية الإدارية لتطبيق السياسات العقارية والتنمية على المستوى المحلي. ويأتي هذا في سياق سعي الدولة إلى تقريب القرار الإداري من المواطن وتعزيز فعالية استغلال الموارد العقارية بما يخدم التنمية المستدامة في مختلف المناطق.

تتولى هذه الهيئات مسؤولية الإدارة الميدانية للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة ضمن نطاقها الجغرافي، خصوصاً العقارات الواقعة في المناطق الحضرية والريفية التي يمكن استغلالها في المشاريع التنموية أو الاستثمارية المحلية. وتشمل

<sup>1</sup>بوشارب فاطمة الزهراء، دور الوكالة الوطنية للأملاك الوطنية في تطوير أساليب التسيير العقاري في الجزائر، مجلة الإدارة والاقتصاد، جامعة الجزائر 3، المجلد 5، العدد 2، 2022، ص90.

مهامها الأساسية تأجير الأراضي، منح تراخيص البناء، تسوية الوضعيات العقارية، وإبرام عقود الامتياز، وكل ذلك يتم وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية وتحت رقابة السلطات الوصية.

كما تسهم الهيئات المحلية في تثمين الأملاك غير المستغلة عبر إعادة توجيهها لمشروعات إنتاجية أو خدمية تخدم الاقتصاد المحلي وتخلق فرص عمل للسكان. وتعدّ هذه المقاربة جزءاً من سياسة الدولة الرامية إلى تحقيق التنمية المندمجة والمتوازنة بين مختلف مناطق البلاد، مع ضمان الاستخدام الرشيد للأراضي والممتلكات العمومية<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: دور المؤسسات المحلية في تسيير الأملاك:**

تعد المؤسسات المحلية جزءاً أساسياً في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، حيث تتولى بعض المهام التنفيذية المتعلقة بالأملاك المتواجدة في مناطق معينة. المؤسسات المحلية تتمثل في البلديات والمجالس الولائية، وتعد شريكاً فاعلاً في تنفيذ السياسات الحكومية<sup>2</sup>.

#### **أولاً: البلديات**

البلديات، باعتبارها الهيئات المحلية المعنية بتسيير الممتلكات في مناطقها، تتحمل مسؤولية إدارة بعض الأملاك الوطنية الخاصة على مستوى القرى والبلدات. ومن أبرز الأدوار التي تقوم بها البلديات: تخصيص الأراضي لأغراض تنموية، مثل بناء مشاريع سكنية أو تجارية.

وتقوم البلديات أيضاً بتنفيذ قرارات الحكومة فيما يخص تأجير أو بيع الأراضي المملوكة للدولة ضمن نطاق البلدية. وفقاً للمادة 47 من قانون البلديات، تتمتع هذه الهيئات بسلطة اتخاذ القرارات المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة داخل نطاق اختصاصها<sup>3</sup>.

#### **ثانياً: المجالس الولائية**

1 حمادي أمال، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاصة في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي على- البليدة 2، العدد 14، السنة 2021، ص 106.

2 اسمهان حمدي، مرجع سابق، ص 493.

3 قانون البلدية رقم 10-03 المؤرخ في 24 جوان 2010، الجريدة الرسمية، العدد 38، 2020، المادة 47: سلطات الهيئات المحلية في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.



لمجالس الولائية تُعتبر هيئات محلية تتولى إدارة الأماكن الوطنية الخاصة على مستوى الولايات. هذه المجالس تشارك بشكل مباشر في تقييم الأراضي غير المستغلة داخل الولاية والعمل على استغلالها لأغراض اقتصادية.

كما أن هذه المجالس تمثل حلقة وصل بين الحكومة المركزية والبلديات، حيث يتعاونون في تنظيم استغلال الأراضي وفقاً للسياسات المحلية. وهي تعمل على رفع تقارير دورية إلى الحكومة المركزية بشأن استغلال الأماكن الوطنية الخاصة وتقديم المقترحات الخاصة بتحسين التسيير<sup>1</sup>.

### ثالثاً: التعاون بين المؤسسات المحلية

يتميز هذا النوع من هيئات التعاون ما بين البلديات بالمرونة في آليات التمويل، إذ يمكنها الاعتماد على رسم إضافي على الضرائب المباشرة للبلديات، أو رسم مهني خاص بالإقليم الذي تشترك فيه البلديات بنسبة موحدة، خاصة في حال وجود منطقة نشاط اقتصادي، كما يمكنها اللجوء إلى التمويل المختلط عبر الجمع بين هذه الأساليب الثلاثة.

هذا التنوع في مصادر التمويل يمنح البلديات قدرة أكبر على تنفيذ مشاريع مشتركة وتنموية تخدم المصلحة العامة.

وفي هذا الإطار، فإن التعاون بين البلديات والمجالس الولائية في تسيير الأماكن الوطنية الخاصة يُعد امتداداً طبيعياً لهذا النمط من الشراكة المالية والإدارية، إذ يتطلب تنسيقاً دقيقاً وتبادلاً مستمراً للمعلومات والموارد بين مختلف الهيئات المحلية والسلطات الحكومية.

ويتيح هذا التعاون تنفيذ المشاريع الكبرى-كبرامج الإسكان والمناطق الصناعية-على نحو متكامل يساهم في تحقيق التنمية المحلية لمستدامة، ويضمن استغلالاً أمثل للأماكن الوطنية الخاصة بما يعود بالنفع على المواطنين والمجتمع ككل<sup>2</sup>.

### خلاصة الفصل الأول:

1 المجلس الولائي، "دور المجالس الولائية في تسيير الأماكن الوطنية الخاصة"، تقرير المجلس الولائي الجزائري، 2019، ص 52.

2 بن عيسى قدور، "التعاون ما بين البلديات بين القانون والممارسة"، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، الجزائر، 2020 ص 326.



من خلال هذا الفصل، تم التطرق إلى الإطارين المفاهيمي والقانوني للأماكن الوطنية الخاصة، وذلك من خلال استعراض تعريفها في التشريعات الجزائرية وتمييزها عن الأماكن العمومية، إضافة إلى تحليل خصائصها القانونية والوظيفية. كما تم الوقوف على أهم القوانين والتنظيمات التي تؤثر تسيير هذه الأماكن، وفي مقدمتها القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، إلى جانب الأوامر والمراسيم التنفيذية ذات الصلة.

لقد أظهر التحليل أن الأماكن الوطنية الخاصة تُعدّ موردًا استراتيجيًا ذا بعد اقتصادي وتنموي، إذ تشكل قاعدة مهمة لاستقطاب الاستثمارات ودعم المشاريع العمومية والخاصة، شريطة تسييرها وفق مبادئ الشفافية والنجاعة. وقد برز من خلال الدراسة أن الإطار القانوني المنظم لهذه الأماكن تطور تدريجيًا لمواكبة التحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر، خاصة فيما يتعلق بتبني الرقمنة والحوكمة العقارية كآليات حديثة في الإدارة.

كما بيّنت الدراسة أن الهيئات الحكومية والمحلية، وعلى رأسها الوكالة الوطنية للأماكن الوطنية، تلعب دورًا محوريًا في تنفيذ سياسات التسيير العقاري وضمان حسن استغلال الموارد العقارية العمومية، مع ضرورة التنسيق الدائم بين المستويات المركزية والمحلية لتحقيق التكامل والفعالية.

وفي الختام، يمكن القول إن تحقيق تسيير فعّال ومستدام للأماكن الوطنية الخاصة يتطلب تحديث المنظومة التشريعية والتنظيمية، وتعزيز الرقابة والمساءلة، وتطوير الكفاءات البشرية، بما يضمن الاستخدام الأمثل لهذه الأماكن في خدمة أهداف التنمية الوطنية الشاملة.

## الفصل الثاني: آليات وإجراءات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

يتناول هذا الفصل موضوع تسيير الأموال الوطنية الخاصة بوصفه عملية إدارية واقتصادية محورية تهدف إلى استغلال الموارد العقارية للدولة بشكل فعال يخدم التنمية المستدامة ويحقق التوازن بين الحفاظ على المال العام وتحقيق المنفعة العامة. بحيث تُعدّ هذه الأموال مجالاً واسعاً للانتفاع الجماعي، ولذلك وضعت الدولة قواعد لتسييرها عبر الاستعمال المباشر أو بموجب تراخيص وعقود مع هيئات وأشخاص طبيعيين أو معنويين. ويُظهر النص وجود تباين بين الأساليب التقليدية والحديثة في التسيير، حيث ما تزال بعض الإدارات تعتمد الطرق الكلاسيكية، بينما تتجه المقاربة المعاصرة نحو الرقمنة والحوكمة والشفافية.

ورغم التطور القانوني والمؤسسي، ما تزال عدة تحديات قائمة، منها صعوبة تحديد الملكيات بدقة، وضعف التنسيق، وتعقيد الجرد والتوثيق. ولتجاوز هذه الإشكالات، يدعو الفصل إلى تحديث الإطار القانوني والإداري وتعزيز الرقابة والتفتيش.

كما يؤكد أن الأموال الوطنية الخاصة تمثل ركيزة استراتيجية للاقتصاد الوطني، إذ تمكن الدولة من دعم مشاريع التنمية والإنتاج، وقد سعى المشرع الجزائري إلى ضبط تسييرها عبر منظومة قانونية دقيقة تضمن الحماية والاستثمار الرشيد. ومع التحولات الاقتصادية الحديثة، أصبح من الضروري اعتماد الرقمنة، الشفافية، والحوكمة الجيدة لضمان استغلال أمثل للأموال وتحقيق أهداف التنمية المستدامة.

بعد ما تم عرضه في التمهيد من عناصر تمهيدية ومقدمة عامة حول آليات وإجراءات تسيير الأموال الوطنية الخاصة، ننتقل إلى المبحث الأول آليات تسيير الأموال الوطنية الخاصة من الفصل الثاني إلى معالجة المحاور الأساسية، وذلك من خلال تحليل الجوانب المفاهيمية والتطبيقية للموضوع، بما يتيح تأسيس فهم منهجي متكامل ويهيئ الأرضية للفصول والمواضيع التالية.

## المبحث الأول: آليات تسيير الأموال الوطنية الخاصة

يُعدّ تسيير الأموال الوطنية الخاصة من الجوانب الحيوية التي تعكس قدرة الدولة على إدارة مواردها العقارية واستثمارها بفعالية لتحقيق التنمية المستدامة. وقد عرف هذا المجال تطوراً ملحوظاً، إذ انتقل من الأساليب التقليدية البسيطة المعتمدة على المركزية والوسائل الورقية إلى آليات حديثة تقوم على مبادئ الشفافية والحوكمة والرقمنة.

وانطلاقاً من ذلك، سنتناول في هذا المبحث طرق تسيير الأموال الوطنية الخاصة، سواء التقليدية منها التي اعتمدت في المراحل الأولى من التنظيم الإداري في المطلب الأول، أو الحديثة التي جاءت استجابة للتحويلات التكنولوجية والاقتصادية المعاصرة. وكذا الرقمنة للأموال الوطنية الخاصة في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: الطرق التقليدية لتسيير الأموال الوطنية الخاصة

يُعتبر التسيير التقليدي للأموال الوطنية الخاصة المرحلة الأولى في مسار إدارة هذا النوع من الممتلكات في الجزائر، حيث كان يعتمد على أساليب إدارية كلاسيكية تقوم على المركزية والاعتماد الكبير على الإجراءات الورقية. تميزت هذه المرحلة بغياب قواعد بيانات دقيقة وضعف التنسيق بين الهيئات المعنية، مما انعكس على فعالية الاستغلال والمتابعة.

وقد كانت إدارة الأموال الوطنية الخاصة تُمارس وفق إجراءات محددة تعتمد على الجرد اليدوي، وتوثيق الملكيات في سجلات عقارية تقليدية، إضافة إلى بطء الإجراءات الإدارية المرتبطة بالبيع أو التأجير أو منح الامتياز. كما كان تسيير هذه الأموال يخضع بدرجة كبيرة لتوجيهات السلطة المركزية دون إشراك فعال للهيئات المحلية، ما أدى إلى ضعف في استغلال الإمكانيات العقارية المتاحة<sup>1</sup>.

ورغم محدودية هذه الأساليب مقارنة بالأنظمة الحديثة، فإنها أسست للإطار التنظيمي الأول الذي مكّن من ضبط ملكية الدولة وتحديد القواعد الأساسية لتسييرها، قبل أن تبدأ مرحلة الإصلاحات والرقمنة التي تهدف إلى تحديث هذا القطاع الحيوي.

<sup>1</sup> حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأموال الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، العدد السادس، ص 213.

بعد استعراض العناصر العامة للطرق التقليدية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة في المطلب الأول من هذا الفصل، يخصص الفرع الأول للأساليب التوثيق و الإدارة التقليدية للتعلم في أحد محاوره الأساسية، من خلال تحليل تفاصيله ومكوناته بدقة، بما يساهم في توضيح أبعاده وربطها بسياق البحث العام.

### الفرع الأول: التسيير اليدوي للأملاك الوطنية الخاصة:

التسيير اليدوي للأملاك الوطنية الخاصة يعتبر أحد الأساليب التقليدية التي تم استخدامها في فترة سابقة لإدارة الممتلكات المملوكة للدولة. يعتمد هذا الأسلوب على الإدارة اليدوية والتقليدية التي تتم من خلال سجلات وأوراق مكتوبة بشكل يدوي، وهي تشمل العمليات اليومية التي تقوم بها الهيئات الحكومية والمحلية لإدارة هذه الممتلكات<sup>1</sup>.

يعتمد التسيير اليدوي على إجراءات يدوية لتنظيم وتحليل المعلومات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة. يتم تسجيل كل المعاملات المتعلقة بالأملاك مثل بيع الأراضي، تأجيرها، أو استخدامها في مشروعات حكومية في دفاتر يدوية. كانت هذه الطريقة سائدة في ظل غياب الأنظمة الرقمية المتطورة والبرمجيات الحديثة التي تسهل عملية التسيير. وهذا الأسلوب يخلق تحديات كبيرة في التوثيق والمراجعة، حيث يتم فقدان أو تدمير بعض الوثائق بمرور الوقت، مما يضعف عملية المتابعة والإشراف على الأملاك.

وإن أكبر التحديات التي تواجه التسيير اليدوي للأملاك الوطنية الخاصة تتمثل في عدة جوانب إدارية وتقنية تؤثر بشكل مباشر على كفاءة وفعالية إدارة هذه الممتلكات. فمن جهة، يؤدي الاعتماد على السجلات الورقية والوثائق اليدوية إلى غياب نظام موحد ودقيق لحصر الممتلكات، مما يخلق صعوبات في تتبع وضعية كل عقار على حدة، سواء من حيث الملكية أو الاستغلال أو التخصيص. كما أن تضارب المعلومات بين الإدارات المحلية والمركزية يُعدّ من أبرز الإشكالات التي تنجم عن هذا الأسلوب التقليدي، إذ يمكن أن تُسجل ممتلكات معينة أكثر من مرة أو تُدرج ضمن فئات غير مطابقة لطبيعتها القانونية<sup>2</sup>.

إلى جانب ذلك، فإنّ الاعتماد المفرط على العنصر البشري في إدخال البيانات وتحديثها يفتح المجال أمام الأخطاء والنقص في الدقة، خاصة في ظل

<sup>1</sup>مقداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد الثاني، 2024، ص 52.

<sup>2</sup>بن عيسى قدور، المرجع السابق، ص 328.

غياب التكوين المتخصص في مجال تسيير الأماكن العقارية. كما يسهم النظام اليدوي في إبطاء سير العمليات الإدارية، سواء فيما يتعلق بإجراءات التخصيص أو التأجير أو الجرد، نتيجة الحاجة إلى البحث اليدوي في السجلات والمحفوظات الورقية، وهو ما يجعل عملية الوصول إلى المعلومة أمراً معقداً وبطيئاً.

بالإضافة إلى ذلك، فإن ضعف وسائل الحفظ والأرشفة التقليدية يُعرض الوثائق للتلف أو الضياع مع مرور الوقت، مما يشكل تهديداً لحفظ الذاكرة العقارية الوطنية. هذا الوضع يؤثر سلباً على قدرة الدولة في استغلال أملاكها بطريقة رشيدة وفعالة، ويُبرز الحاجة الماسة إلى التحول نحو أنظمة تسيير رقمية حديثة تضمن الشفافية، وسهولة الوصول إلى المعلومات، ودقة الإحصاءات المتعلقة بالأماكن الوطنية الخاصة<sup>1</sup>.

أهمية التسيير اليدوي في فترة ما :على الرغم من محدودياته، فإن التسيير اليدوي كان له دور مهم في تنظيم الأماكن الوطنية الخاصة في فترة ما قبل اعتماد التكنولوجيا الحديثة. وقد ساعد في توفير بعض الضوابط الأساسية على استخدام الأراضي والممتلكات، وخاصة في الحالات التي لم تكن فيها التقنيات الحديثة متاحة. ولكن مع تقدم الزمن، بات من الضروري الانتقال إلى أساليب أكثر تطوراً.

## الفرع الثاني: أساليب التوثيق والإدارة التقليدية

أساليب التوثيق والإدارة التقليدية تمثل المرحلة الأولى من تطور نظم إدارة الأماكن الوطنية الخاصة، حيث شكّلت في فترات سابقة الركيزة الأساسية التي اعتمدت عليها الدولة في ضبط ممتلكاتها وتنظيم معاملاتها العقارية.

فقد كانت الوثائق الورقية والسجلات اليدوية الوسيلة الأساسية لتدوين البيانات وحفظها، من عقود ملكية وتخصيص، وعمليات بيع، وتأجير، ومنح امتيازات. وتميزت هذه المرحلة بطابعها الإداري البيروقراطي الذي يعتمد على

1 مرجع نفسه، ص 329.

الجهد البشري المباشر في تسجيل المعطيات، وفرز الملفات، ومتابعة الإجراءات القانونية والتنظيمية<sup>1</sup>.

### أولاً: التوثيق الورقي

يُعدّ التوثيق الورقي من أقدم الأساليب التي اعتمدت عليها الإدارة العمومية في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، إذ شكّل الوسيلة الأساسية لتسجيل مختلف العمليات العقارية والمالية المرتبطة بهذه الأملاك. فقد كانت الدفاتر والسجلات المكتوبة يدوياً تُستخدم لحفظ المعلومات المتعلقة بعمليات البيع، أو الإيجار، أو التنازل، أو منح الامتياز، ويتم إعدادها وتحديثها داخل المصالح المختصة على مستوى وزارة المالية أو المديرية الولائية للأملاك الوطنية.

ورغم أن هذا النظام وقرّ نوعاً من التنظيم الإداري خلال فترات طويلة، إلا أنه كان يعاني من بطء في الإجراءات وصعوبة في الوصول إلى المعلومات الدقيقة في الوقت المناسب، نظراً لاعتماده الكلي على الجهد البشري وعلى الأرشفة اليدوية التي تتطلب وقتاً طويلاً للفحص والمراجعة. كما أن محدودية وسائل النسخ والحفظ جعلت الوثائق الورقية عرضة للتلف أو الضياع مع مرور الزمن، ما أثر على موثوقية المعطيات وعرقل فعالية الإدارة العقارية للدولة.

وقد أدّى هذا الواقع إلى تنامي الوعي بأهمية التحول من التوثيق الورقي إلى التوثيق الإلكتروني، بما يضمن تسريع المعاملات وتحسين مستوى الشفافية والدقة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة<sup>2</sup>.

### ثانياً: التوثيق بالأرشفات

كانت الأرشفات من أهم أساليب التوثيق التي اعتمدت عليها الإدارة التقليدية في الجزائر، حيث مثّلت الوسيلة الأساسية لحفظ الملفات والمستندات الرسمية المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة. فكانت هذه الأرشفات عبارة عن خزائن أو غرف مخصصة لتخزين الوثائق في شكل ملفات ورقية تُصنّف وفق معايير إدارية بسيطة، مثل الترتيب الزمني أو الجغرافي، أو بحسب نوع المعاملة (بيع، إيجار، تنازل، تحويل ملكية...). وقد كان الاطلاع على أي وثيقة أو ملف يتطلب البحث

<sup>1</sup> طارق مخلوف، مطبوعة بيداغوجية في مادة: الأملاك الوطنية مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص: القانون العقاري، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي -تبسة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، 2024/2023، ص 17.

اليدوي في المجلدات والأرفف، ما جعل عملية الوصول إلى المعلومات بطيئة ومعقدة وتستغرق وقتاً وجهداً كبيرين من الموظفين<sup>1</sup>.

ومع مرور الزمن، واجه هذا النظام عدة مشكلات بنيوية، أهمها فقدان العرضي لبعض الوثائق نتيجة سوء الحفظ أو الإهمال الإداري، إضافة إلى تعرض العديد من الملفات للتلف بسبب الرطوبة، أو العوامل المناخية، أو الاستخدام المتكرر. كما أدى غياب نظام أرشفة إلكتروني حديث إلى صعوبات كبيرة في تتبع تاريخ الأموال الوطنية، خاصة عند البحث في النزاعات العقارية أو عند الحاجة إلى استرجاع وثائق قديمة لإثبات الملكية. ومن ثم، شكّل هذا الوضع تحدياً حقيقياً أمام الإدارة في مجال حفظ الذاكرة العقارية وضمان استمرارية المعلومات المرتبطة بالأموال الوطنية الخاصة<sup>2</sup>.

### ثالثاً: إدارة المعلومات التقليدية

في ظل الإدارة التقليدية، كانت معالجة المعلومات تتم بوسائل يدوية تعتمد على الجهد البشري دون أي توظيف للتقنيات الرقمية الحديثة. فقد كانت البيانات والمعلومات المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة تُسجّل في دفاتر أو جداول ورقية، وتُخزّن في ملفات يصعب تحديثها أو مراجعتها بسهولة. وغالباً ما كانت عملية جمع المعلومات ومعالجتها تتم بشكل فردي داخل كل مصلحة أو دائرة إدارية، دون وجود نظام موحد أو قاعدة بيانات مركزية تجمع بين مختلف الهيئات المعنية.

هذا النمط من إدارة المعلومات كان يفتقر إلى التنظيم المنهجي، مما أدى في كثير من الأحيان إلى تكرار البيانات أو تضاربها بين الإدارات المختلفة. كما أن غياب التنسيق بين الدوائر المحلية والجهوية والمركزية جعل عملية تبادل المعلومات بطيئة وغير فعّالة، وهو ما أثر سلباً على دقة القرارات الإدارية المتعلقة بتسيير الأموال الوطنية.

بالإضافة إلى ذلك، فإن اعتماد الإدارة التقليدية على الأساليب الورقية جعلها تواجه صعوبات في حفظ واسترجاع المعلومات عند الحاجة، خاصة في الحالات التي تتطلب سرعة في معالجة الملفات أو اتخاذ قرارات عاجلة. ومع تزايد حجم الأموال الوطنية وتعدد معاملاتها القانونية والإدارية، أصبح هذا النمط من التسيير

<sup>1</sup>بوزيد محمد، تسيير الأموال الوطنية في الجزائر بين النظام التقليدي والرقمنة، مجلة البحوث الإدارية والقانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 8، 2021، ص 45.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 48.



عاجزًا عن مواكبة متطلبات الشفافية والدقة وسرعة الإنجاز التي تفرضها الإدارة الحديثة<sup>1</sup>.

كما تلعب الإدارة العامة دورًا أساسيًا في التسيير التقليدي للأمالك الوطنية الخاصة من خلال تطبيق القوانين والأنظمة الخاصة بتلك الممتلكات. في هذا السياق، تكون الإدارة العامة مسؤولة عن تنظيم جميع العمليات المتعلقة بالأمالك الوطنية مثل التخصيص، البيع، التأجير، والحفاظ على هذه الأمالك.

ومن خلال هذا الدور، تضمن الإدارة العامة التنسيق بين مختلف المصالح المركزية واللامركزية، وتعمل على تحقيق الانسجام في القرارات المتعلقة بتسيير الأمالك الوطنية. غير أن الطابع البيروقراطي الذي ميز الإدارة التقليدية أدى في كثير من الأحيان إلى بطء الإجراءات وتعقيدها، ما انعكس سلبًا على فعالية الأداء الإداري وعلى سرعة اتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة الممتلكات العمومية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: التسيير الحديث والرقمنة

شهدت الإدارة العمومية في الجزائر خلال السنوات الأخيرة تحولًا تدريجيًا نحو تبني أساليب التسيير الحديث المعتمد على التقنيات الرقمية، وذلك استجابة لمتطلبات الحوكمة الرشيدة وتحسين فعالية إدارة الموارد الوطنية. ويُعد قطاع الأمالك الوطنية الخاصة من أبرز المجالات التي استفادت من هذا التحول، إذ ساهم إدخال الرقمنة في تحديث أساليب التوثيق، وتبادل المعلومات، ومراقبة العمليات الإدارية المرتبطة بتسيير الأمالك.

فبفضل الرقمنة، أصبحت الإدارة قادرة على تحقيق مستويات أعلى من الشفافية والدقة في المعاملات، وتقليص هامش الخطأ البشري، إضافة إلى تسريع الإجراءات الإدارية وتحسين عملية الرقابة والتتبع. كما أسهمت هذه النقلة التكنولوجية في تعزيز التنسيق بين الهيئات الحكومية المختلفة، من خلال إنشاء قواعد بيانات مشتركة وأنظمة إلكترونية متكاملة لتسيير المعلومات العقارية<sup>3</sup>.

1 بن دريدي سامية، إدارة المعلومات في المؤسسات العمومية الجزائرية بين التقليد والرقمنة، مجلة الإدارة والتنمية، جامعة الجزائر 3، العدد 12، 2022، ص. 60-63.

2 زروقي عبد القادر، الإدارة العامة وتسيير الأمالك الوطنية في الجزائر: بين البيروقراطية ومتطلبات الإصلاح الإداري، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، جامعة الجزائر 1، العدد 9، 2021، ص 35.

3 لأكروش مغنية، مشنف احمد، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري: أي دور في تشجيع الاستثمار، مجلة القانون والعامل الجزائري والمقارن، المجلد التاسع، العدد 02، أبريل 2024، مخبر التشريعات الولية للبحار وأثرها على المنظومة القانونية البحرية في الجزائر، جامعة غليزان، الجزائر، ص 199.

وستتناول في الفرع الأول أهمية الرقمنة في تسيير الأمالك الوطنية الخاصة في حين نخصص الفرع الثاني الأنظمة الرقمية المستخدمة في تسيير الأمالك.

### الفرع الأول: أهمية الرقمنة في تسيير الأمالك الوطنية الخاصة

تُعدّ الرقمنة من أهم مظاهر التحديث الإداري التي تبنتها الدولة الجزائرية في إطار سعيها لتطوير أساليب تسيير الأمالك الوطنية الخاصة وتحسين جودة الخدمات العمومية. فقد أصبحت الرقمنة اليوم ركيزة أساسية لتحقيق الكفاءة والشفافية في إدارة الموارد العقارية، إذ تمكّن من تحويل الإجراءات التقليدية المعقدة إلى عمليات إلكترونية أكثر سرعة ودقة وتنظيمًا.

إن تطبيق التقنيات الرقمية في هذا المجال لا يقتصر فقط على تحويل الوثائق الورقية إلى ملفات إلكترونية، بل يتجاوز ذلك إلى بناء نظام معلوماتي شامل يتيح للإدارة مراقبة وتسيير الأمالك بطريقة أكثر فاعلية. فالرقمنة تُسهّم في توحيد البيانات العقارية ضمن قاعدة مركزية، مما يسهل عملية الوصول إلى المعلومات وتبادلها بين مختلف الهيئات الحكومية، كوزارة المالية، والوكالة الوطنية للأمالك الوطنية، والجماعات المحلية.

كما تساعد الرقمنة في الحد من الأخطاء البشرية، وتقلل من مخاطر التلاعب أو ضياع الوثائق، وتُمكن من متابعة كل العمليات بشكل فوري وشفاف. ومن خلال اعتماد الأنظمة الإلكترونية الحديثة، أصبحت عملية اتخاذ القرار في مجال الأمالك الوطنية أكثر استنارة ودقة، استنادًا إلى بيانات آنية وموثوقة<sup>1</sup>.

وعليه، فإن الرقمنة لا تمثل مجرد أداة تقنية، بل هي مقاربة استراتيجية تهدف إلى تحقيق الحوكمة الرشيدة، من خلال ضمان الفعالية والشفافية والمساءلة في إدارة الأمالك الوطنية الخاصة. فهي بذلك تشكل الخطوة الأساسية نحو بناء إدارة عقارية ذكية قادرة على دعم مسار التنمية المستدامة في الجزائر.

### أولاً: الرقمنة كأداة لتحسين الكفاءة

تمثل الرقمنة إحدى أهم الركائز التي اعتمدت عليها الإدارة الحديثة في سبيل تحسين كفاءة تسيير الأمالك الوطنية الخاصة. ففي الماضي، كانت الإجراءات

<sup>1</sup>بوشريط، فاطمة الزهراء، التحول الرقمي في تسيير الأمالك الوطنية: الواقع والأفاق، مجلة البحوث الإدارية والاقتصادية، جامعة الجزائر 1، العدد 7، 2022، ص 61.

الإدارية تُنفذ يدويًا وتعتمد على السجلات الورقية، مما كان يؤدي إلى بطء كبير في سير المعاملات وزيادة احتمالية وقوع الأخطاء البشرية أو ضياع الوثائق. هذا الأسلوب التقليدي في الإدارة لم يكن يواكب التطور المتسارع في حجم المعاملات العقارية وتعقيدها، مما خلق تحديات حقيقية أمام سرعة اتخاذ القرار ودقته<sup>1</sup>.

غير أن إدخال الأنظمة الرقمية في هذا المجال أحدث نقلة نوعية في أساليب العمل الإداري، إذ أصبحت المعاملات تُدار عبر قواعد بيانات مركزية تربط بين مختلف الهيئات المعنية. وتمكّن هذه القواعد من تتبع جميع العمليات والإجراءات المتعلقة بالأملاك الوطنية بشكل فوري، مما يعزز من دقة المعلومات وسرعة الوصول إليها. كما ساهمت الرقمنة في تقليل التكاليف التشغيلية الناتجة عن الطباعة والأرشفة الورقية، فضلاً عن الحد من التكرار الإداري وتحسين انسيابية تدفق المعلومات بين المصالح الحكومية.

ومن خلال المنصات الإلكترونية الجديدة، أصبح بإمكان الموظفين المعنيين الاطلاع على البيانات وتحديثها أو تبادلها إلكترونياً، مما يسهل عملية اتخاذ القرار ويختصر الزمن الإداري اللازم لإنجاز المعاملات. كما ساعدت هذه الأنظمة في ترسيخ مبدأ الشفافية في التسيير، حيث يمكن تتبع كل خطوة من خطوات الإجراءات الإدارية بشكل موثق وآمن. وبهذا، أصبحت الرقمنة أداة أساسية لتحقيق الكفاءة والفعالية في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، بما يتماشى مع متطلبات الإدارة الحديثة والتحول نحو الحوكمة الإلكترونية<sup>2</sup>.

### ثانياً: تحسين الشفافية والمراقبة

تُعَدّ الشفافية والمراقبة من أبرز المكاسب التي تحقّقها عملية الرقمنة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة. فالتحول نحو الأنظمة الرقمية لم يقتصر على تسريع الإجراءات الإدارية فحسب، بل أسهم أيضاً في تعزيز الثقة بين الإدارة والمواطنين من خلال توفير إمكانية الوصول إلى المعلومات بشكل واضح ومنظم. إذ تُمكن الرقمنة مختلف الفاعلين - سواء داخل الإدارة أو خارجها - من الاطلاع على البيانات والسجلات العقارية في أي وقت، مما يقلل من احتمالات الفساد الإداري أو سوء استغلال النفوذ.

<sup>1</sup> عروج سمير، الرقمنة كمدخل لتحسين كفاءة الإدارة العمومية في الجزائر: دراسة حالة قطاع الأملاك الوطنية، مجلة الإدارة والإصلاح، جامعة قسنطينة 2، العدد 11، 2023، ص 74.  
<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 75.

كما أن الأنظمة الرقمية الحديثة توفر سجلات إلكترونية دقيقة لكل المعاملات المالية والإدارية المرتبطة بالأموال الوطنية، مما يسهل عملية التتبع والمراجعة في أي مرحلة من مراحل التنفيذ. وتُمكن هذه السجلات الجهات الرقابية، سواء الداخلية كهيئات التفتيش والمراقبة، أو الخارجية كديوان المحاسبة، من إجراء عمليات تدقيق ومراقبة شاملة وفعالة بناءً على بيانات دقيقة وموثقة<sup>1</sup>.

وتُسهّم الرقمنة أيضاً في ترسيخ مبدأ المساءلة الإدارية، إذ أصبح بالإمكان تحديد المسؤوليات بدقة من خلال تتبع الإجراءات إلكترونياً ومعرفة الجهة أو الموظف الذي اتخذ القرار في كل مرحلة. كما تسمح الأنظمة الرقمية بالكشف المبكر عن أي تجاوزات أو أخطاء في المعاملات العقارية، وهو ما يرفع من جودة الحوكمة ويحد من ظواهر الغش أو التلاعب بالوثائق الرسمية.

وعليه، فإن الرقمنة لا تُعتبر مجرد وسيلة تقنية لتحسين الأداء الإداري، بل تمثل أداة فعالة لضمان النزاهة والشفافية في تسيير الأموال الوطنية الخاصة، وتدعيم الرقابة المؤسسية من خلال توفير نظام معلوماتي موثوق يساهم في بناء إدارة أكثر انفتاحاً ومصداقية<sup>2</sup>.

### ثالثاً: دور الرقمنة في التخصيص وإدارة الأموال

تلعب الرقمنة دوراً محورياً في تنظيم وتخصيص الأموال الوطنية الخاصة، إذ أسهمت في إحداث نقلة نوعية في أساليب الإدارة من خلال إدخال أنظمة رقمية متطورة تُمكن من تتبع العمليات العقارية ومراقبتها في كل مراحلها. فبدل الاعتماد على الإجراءات الورقية المعقدة والبطيئة، أصبح بالإمكان اليوم متابعة مختلف عمليات التخصيص، والبيع، والإيجار، والتنازل عن الأموال بشكل لحظي ودقيق عبر منصات إلكترونية تربط بين الإدارات المعنية.

من خلال هذه الأنظمة الرقمية، يمكن للهيئات الحكومية المختصة أن تتابع استخدامات الأراضي والموارد الطبيعية وتتحقق من مدى توافقها مع الخطط التنموية الوطنية. كما تسمح الرقمنة بإجراء تقييمات دورية وشاملة للأموال الوطنية استناداً إلى بيانات محدثة ومتكاملة، مما يُمكن من اتخاذ قرارات استراتيجية مبنية على معطيات واقعية وموضوعية. وتتيح هذه الأدوات كذلك

<sup>1</sup>بومعزة عبد الحق، الرقمنة ودورها في تعزيز الشفافية ومكافحة الفساد في الإدارة العمومية الجزائرية، مجلة دراسات الإدارة العامة، جامعة الجزائر 3، العدد 6، 2022، ص 81.

إمكانية تحليل الاتجاهات والاستفادة من نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في تحديد مواقع الأماكن وتقدير قيمتها واستعمالاتها المستقبلية<sup>1</sup>.

إضافة إلى ذلك، تساهم الرقمنة في تعزيز الشفافية في عمليات التخصيص، حيث تُسجل جميع المعاملات في قواعد بيانات مؤمنة يمكن الرجوع إليها في أي وقت للتحقق من قانونية القرارات المتخذة. كما تُسهل هذه التقنية عملية التنسيق بين مختلف المصالح الوزارية والمؤسسات المحلية المعنية بالتسيير العقاري، مما يحد من ازدواجية القرارات ويضمن الاستخدام الأمثل للأماكن الوطنية بما يخدم أهداف التنمية المستدامة.

وبذلك، أصبحت الرقمنة أداة استراتيجية لا غنى عنها في تحسين فعالية تخصيص الأماكن الوطنية وإدارتها، إذ تُسهم في ترشيد استغلال الموارد العقارية، وتُعزز من شفافية الإجراءات، وتدعم القدرات التخطيطية للدولة على المديين المتوسط والبعيد.

#### رابعاً: التحديات المرتبطة بالرقمنة

على الرغم من المكاسب الكبيرة التي حققتها الرقمنة في مجال تسيير الأماكن الوطنية الخاصة، إلا أن عملية تطبيقها ما تزال تواجه جملة من التحديات البنوية والتنظيمية والتقنية. فعملية التحول من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الرقمية تتطلب توافر شروط متعددة، من أهمها تأهيل العنصر البشري وبناء بنية تحتية رقمية متكاملة تضمن استدامة النظام وسلامة البيانات.

يُعدّ نقص الكفاءات المتخصصة أحد أبرز العراقيل التي تعيق نجاح الرقمنة في هذا القطاع، إذ ما زال عدد من الموظفين يفتقرون إلى المهارات التقنية اللازمة للتعامل مع الأنظمة الرقمية وإدارتها بكفاءة. ويتطلب ذلك تنفيذ برامج تكوين مستمر لرفع كفاءة الموارد البشرية وتعزيز قدرتها على استخدام البرمجيات وقواعد البيانات الحديثة.

كما تبرز مشكلة ضعف البنية التحتية التكنولوجية، خاصة في بعض المناطق الداخلية والبلديات الصغيرة، حيث تعاني هذه الجهات من ضعف في شبكات الاتصال ونقص في التجهيزات المعلوماتية، ما يحد من فعالية استخدام الأنظمة الإلكترونية في الوقت الحقيقي. بالإضافة إلى ذلك، تُطرح قضايا أمن

<sup>1</sup> ابن يوسف حسان، تطبيقات الرقمنة في إدارة وتخصيص الأماكن الوطنية: مقاربة تحليلية، مجلة الاقتصاد والإدارة الحديثة، جامعة الجزائر 1، العدد 9، 2023، ص 92.

المعلومات وحماية البيانات كأحد التحديات الجوهرية، نظرًا لأهمية المعطيات العقارية وحساسيتها<sup>1</sup>.

ورغم هذه الصعوبات، فإن التجربة الجزائرية في الرقمنة تشهد تطورًا تدريجيًا مدعومًا بإرادة سياسية واضحة، حيث تبنت الدولة عدة برامج ومشاريع رقمية تهدف إلى تحديث الإدارة العمومية وتعميم الخدمات الإلكترونية. لذلك، فإن فوائد الرقمنة تفوق بكثير تحدياتها، خاصة إذا تم الاستثمار في البنية التحتية الرقمية وتنمية الكفاءات البشرية، بما يضمن تحقيق تحول إداري شامل ومستدام في تسيير الأماكن الوطنية الخاصة.

### الفرع الثاني: الأنظمة الرقمية المستخدمة في تسيير الأماكن

تتعدد الأنظمة الرقمية المستخدمة في تسيير الأماكن الوطنية الخاصة، وتتنوع بين نظم متقدمة لتخزين البيانات، وأنظمة لإدارة المعاملات الحكومية، وصولاً إلى أدوات تحليل المعلومات ودعم اتخاذ القرار. تكمن أهمية هذه الأنظمة في قدرتها على تعزيز الحوكمة الرشيدة، وتحقيق مستوى عالٍ من الشفافية والفعالية في الإجراءات، مما يساهم في تحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والمستثمرين على حد سواء.

من بين هذه الأنظمة، أنظمة قواعد البيانات المركزية التي تُستخدم لتجميع كل المعلومات المتعلقة بالأماكن الوطنية في قاعدة واحدة، تشمل بيانات الملكية، والإيجار، والبيع، والتخصيص، مما يسهل الوصول إلى المعطيات المحدثة بشكل فوري ويحد من الأخطاء والتكرار في المعالجة الورقية التقليدية. كما تتيح الأنظمة الرقمية لإدارة المعاملات متابعة سير الملفات العقارية إلكترونياً، من تقديم الطلبات، مروراً بالتصديق والمراجعة، وصولاً إلى إتمام العمليات بشكل موثق وسلس.

بالإضافة إلى ذلك، تلعب نظم المعلومات الجغرافية (GIS) دوراً محورياً في تخطيط واستغلال الأماكن الوطنية، إذ تمكن من رسم خرائط رقمية دقيقة تحدد مواقع الأراضي والمباني، وتتيح متابعة استخداماتها وتقييم قيمتها، فضلاً عن إجراء تحليلات مكانية تساعد في اتخاذ قرارات استراتيجية مبنية على بيانات دقيقة وموضوعية. كما أصبحت المنصات الإلكترونية والخدمات عن بعد أدوات أساسية لتيسير التواصل بين الإدارة والمواطنين، حيث يمكنهم الاطلاع على المعلومات

<sup>1</sup> جعيج ليلي، تحديات التحول الرقمي في الإدارة العمومية الجزائرية: الواقع وآفاق التطوير، مجلة الإدارة والسياسات العامة، جامعة الجزائر 3، العدد 8، 2022، ص 90.



المتعلقة بالأماكن، تقديم طلبات التخصيص أو الاستفسار عن المعاملات، دون الحاجة للتنقل إلى المكاتب الحكومية، ما يقلل من البيروقراطية ويوفر الوقت والجهد<sup>1</sup>.

وأخيراً، ساهمت تقنيات الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات في تعزيز دقة التوقعات الإدارية، والكشف المبكر عن التجاوزات، وتحسين فعالية عمليات المراقبة والتقييم، مما يجعل الإدارة الرقمية للأماكن الوطنية أكثر فعالية واستجابة لمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

### أولاً: أنظمة المعلومات الجغرافية: (GIS)

تُعدّ أنظمة المعلومات الجغرافية (GIS) من الأدوات الأساسية والفاعلة في تسيير الأماكن الوطنية الخاصة، لما توفره من قدرة دقيقة على تتبع ورصد حالة الأراضي والممتلكات على خرائط رقمية مفصلة. فهذه الأنظمة تتيح للهيئات الحكومية تحديد المواقع الجغرافية الدقيقة للأماكن الوطنية، ومعرفة حدودها القانونية، وفهم كيفية استغلالها في الوقت الفعلي، وهو ما يُسهّل اتخاذ القرارات المتعلقة بالتخصيص أو التسيير الأمثل لهذه الموارد<sup>2</sup>.

إضافة إلى ذلك، يُمكن استخدام هذه الأنظمة لتقديم تقارير مفصلة وشاملة عن حالة الأراضي، تتضمن معلومات عن ملكيتها، ونوع استخدامها، والإمكانيات المتاحة للاستثمار أو التطوير. ويسهم ذلك في تحسين التخطيط العمراني وتوزيع الموارد الطبيعية بكفاءة، كما يتيح للسلطات متابعة الأراضي غير المستغلة أو التي يمكن تخصيصها لأغراض اقتصادية أو اجتماعية محددة.

كما تساعد نظم المعلومات الجغرافية في دمج البيانات المكانية مع البيانات الإدارية والاقتصادية، مما يوفر أداة قوية لدعم عملية اتخاذ القرار، سواء على المستوى المركزي أو المحلي، ويعزز من الشفافية والرقابة على عمليات التسيير العقاري. ومن خلال هذه الأدوات، أصبح بالإمكان تنفيذ خطط تنموية مستدامة تعتمد على تحليل شامل ودقيق لموارد الدولة العقارية، مع تقليل المخاطر المرتبطة بالاستغلال غير المنظم أو التعدي على الأماكن الوطنية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>أببا عبدالرزاق، آفاق تسيير وحماية الممتلكات الثقافية العقارية في الجزائر من خلال استخدام تكنولوجيا نظم المعلومات الجغرافية، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، 2022، مجلد 4، العدد 05، ص 70.

<sup>2</sup>علي سمير. تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في إدارة العقار العمومي. المجلة الجزائرية للحكومة والتنمية، العدد 10، 2021، ص. 112.

<sup>3</sup>نور سارة، التكنولوجيا الجغرافية المكانية في إدارة الأماكن الوطنية، مجلة دراسات جيو مكانية في تسيير الأماكن، المجلد 3، العدد 1، 2021، ص 91.

## ثانياً: أنظمة إدارة الممتلكات

تُعدّ أنظمة إدارة الممتلكات من الأدوات الرقمية الحيوية المستخدمة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، حيث تختص بتسجيل وإدارة كافة تفاصيل الممتلكات بما يشمل الأراضي، المباني، والموارد الطبيعية التابعة للدولة. تتيح هذه الأنظمة توثيق جميع المعاملات المتعلقة بالأملاك، مثل البيع، التأجير، التخصيص، أو أي شكل آخر من أشكال الاستغلال، مع ضمان حفظها في قاعدة بيانات مركزية محدثة بشكل دائم لضمان دقة المعلومات وموثوقيتها.

توفر هذه الأنظمة إمكانية الوصول الفوري إلى المعلومات للهيئات المعنية، سواء كانت إدارية أو إشرافية، ومن أي موقع جغرافي متصل بالشبكة، مما يسهل اتخاذ القرارات الإدارية بسرعة وفعالية. كما تتيح للمديرين توزيع المهام على الموظفين ومتابعة تنفيذها بشكل أكثر تنظيماً وشفافية، وتقليل الأخطاء البشرية المرتبطة بالأنظمة الورقية التقليدية<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن من خلال أنظمة إدارة الممتلكات إجراء تحليلات دقيقة للأداء العقاري، مثل تقييم العائدات المالية للأراضي أو المباني المؤجرة، ومراقبة الاستخدام الفعلي للأملاك العامة، والكشف عن أي تجاوزات أو استغلال غير قانوني. وبفضل هذه الأدوات، أصبحت الإدارة الرقمية للأملاك الوطنية أكثر كفاءة ومرونة، وتدعم تحقيق أهداف الدولة في تحسين استغلال مواردها العقارية وتعظيم العائد الاقتصادي والاجتماعي منها.

## ثالثاً: الأنظمة المالية والإدارية

تشمل الأنظمة المالية والإدارية الرقمية المتقدمة التي تُستخدم في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة على رقابة دقيقة وتحليلاً شاملاً لجميع المعاملات المالية المرتبطة بهذه الأملاك. تعمل هذه الأنظمة على تسجيل الإيرادات والمصروفات المتعلقة باستخدام الأملاك أو بيعها بدقة عالية في سجلات محدثة بشكل دائم، مما يضمن موثوقية البيانات المالية ويعزز الشفافية.

<sup>1</sup> عابلي رضوان، المرجع السابق، ص 82.



من خلال دمج الأنظمة المالية مع أنظمة إدارة الممتلكات، يمكن للهيئات الحكومية الوصول إلى تقارير مالية وإدارية مفصلة تساعد على اتخاذ قرارات مالية سليمة وفعالة فيما يتعلق بكل ما يخص الأملاك الوطنية. هذا التكامل يمكن من متابعة الأداء المالي بدقة، ويتيح مراقبة الالتزام بالعقود والميزانيات بسهولة، مع تسهيل عمليات التدقيق والرقابة المالية.

تعتمد هذه الأنظمة على بنية تحتية تقنية متطورة تدعم تنفيذ الإجراءات الإدارية والمالية بكفاءة، وتستخدم من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية وغيرها من الهيئات ذات الصلة، ضمن جهود مستمرة لتحديث منظومة الإدارة المالية وتحسين الأداء الحكومي في القطاع العقاري الوطني الخاص<sup>1</sup>.

إضافة إلى ذلك، يعزز التسيير الحديث الشفافية في إدارة الأملاك الوطنية، إذ توفر الأنظمة الرقمية سجلاً متكاملاً لجميع العمليات العقارية، بما يشمل التخصيص، التأجير، البيع، أو التنازل. هذا السجل الإلكتروني يسهل عملية المراجعة والمراقبة الداخلية والخارجية، ويحد من مظاهر الفساد أو سوء استغلال الموارد، مما يزيد من ثقة المواطنين والمستثمرين في الإدارة الحكومية<sup>2</sup>.

وبفضل هذه الأدوات والتقنيات الرقمية المتطورة، أصبحت المؤسسات الحكومية قادرة على توفير الوقت والجهد، فضلاً عن تحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والمستثمرين، ما يدعم السياسات العامة للدولة في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية بفعالية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>حسبية بوجنة، النظام القانوني لأموال الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021 ص 58.

<sup>3</sup>يزيد محمد أمين، حسين علاقة إدارة الأملاك الوطنية بالمواطن، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، 2024، ص 13.

### المبحث الثاني: التحديات والحلول في تسيير الأمالك الوطنية الخاصة

يشكل تسيير الأمالك الوطنية الخاصة في الجزائر أحد الركائز الأساسية للإدارة العامة، لما له من أثر مباشر على استغلال الموارد الوطنية وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ورغم الجهود المبذولة لتحديث أساليب التسيير واعتماد الرقمنة والتقنيات الحديثة، إلا أن هذا القطاع يواجه مجموعة من التحديات القانونية والإدارية والفنية التي قد تؤثر على فعالية الإدارة وكفاءة استخدامها.

على الصعيد القانوني، قد يواجه تسيير الأمالك الوطنية تعقيدات متعلقة بتعدد النصوص التشريعية والتنظيمية، وتداخل الاختصاصات بين مختلف الهيئات الحكومية، مما يؤدي أحيانا إلى إبطاء اتخاذ القرارات أو ظهور نزاعات حول الملكية واستخدام الموارد. أما على الصعيد الإداري والتقني، فالتحديات تتمثل في ضعف الكفاءات البشرية المؤهلة للتعامل مع الأنظمة الرقمية، ونقص البنية التحتية التكنولوجية في بعض المناطق، بالإضافة إلى صعوبات تحديث قواعد البيانات وربطها مع نظم المعلومات الجغرافية لضمان الرصد الدائم للأمالك.

ويهدف هذا المبحث إلى استعراض هذه التحديات بشكل مفصل، مع تحليل آثارها على تسيير الأمالك الوطنية من خلال التحديات القانونية والإدارية، ومن ثم تقديم الحلول المقترحة والآليات العملية التي يمكن تبنيها لتجاوز هذه الصعوبات، بما يضمن تحقيق كفاءة أكبر، ورفع مستوى الشفافية، وتحسين جودة الخدمات

الإدارية المرتبطة بالأملاك الوطنية الخاصة من خلال الحلول المقترحة لتطوير التسيير.

### المطلب الأول: التحديات القانونية والإدارية

يشكل تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر قطاعًا حساسًا يجمع بين الأبعاد القانونية والإدارية، نظرًا لأهميته في حماية الثروة الوطنية وضمان استغلالها بالشكل الأمثل. ومع التوسع في استخدام الرقمنة والتقنيات الحديثة، لا تزال هناك جملة من التحديات القانونية والإدارية التي تواجه الهيئات المكلفة بالتسيير، مما قد يؤثر على فعالية العمليات وشفافية الإجراءات<sup>1</sup>.

وسنقوم في هذا المطلب بتحليل هذه التحديات من خلال عدة فروع، بحيث نُبرز التحديات القانونية من خلال الفرع الأول ثم التحديات الإدارية والفنية من خلال الفرع الثاني، مع توضيح أثرها على تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، تمهيدًا لطرح الحلول المقترحة في المطلب الثاني.

#### الفرع الأول: التحديات القانونية المتعلقة بتحديد الملكية:

تُعدّ التحديات القانونية المتعلقة بتحديد الملكية من أبرز المعوقات التي تواجه تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، نظرًا لأهميتها في ضمان سلامة الإجراءات القانونية وحماية الحقوق المرتبطة بالأملاك. فعملية تحديد الملكية تمثل الخطوة الأساسية لضمان أن كل قرار إداري أو اقتصادي يُتخذ بشأن الأراضي أو المباني يعود بالنفع على الدولة ويستند إلى أساس قانوني سليم.

لكن في الواقع، تواجه الهيئات الحكومية العديد من الصعوبات عند محاولة تحديد حقوق الملكية للأملاك الوطنية الخاصة، خصوصًا في الحالات التي تتداخل فيها الملكيات أو يفتقر فيها السجل العقاري إلى التحديث الدوري. كما قد تنشأ نزاعات حول حدود الأراضي أو المباني نتيجة تغييرات على الخرائط القديمة، أو نتيجة عدم وجود وثائق تثبت الملكية بوضوح.

إضافة إلى ذلك، يمكن أن يترتب على هذه التحديات القانونية آثار مباشرة على استغلال الأملاك الوطنية، إذ قد تؤدي إلى تأخر عمليات التخصيص، البيع، أو التأجير، وتضعف من قدرة الإدارة على فرض الرقابة والمراقبة على الاستخدام الفعلي لهذه الممتلكات. ومن هنا تبرز الحاجة إلى آليات دقيقة لتوثيق

<sup>1</sup> صفراني كريمة، مرجع سابق، ص 50.

الملكية تشمل تحديث السجلات العقارية، وتطوير الخرائط الرقمية، وربطها بالأنظمة المعلوماتية الإدارية لضمان التحقق من الملكية بطريقة رسمية وفعالة<sup>1</sup>.

وبذلك، فإن التحديات المتعلقة بتحديد الملكية لا تقتصر على الجانب القانوني فقط، بل تمتد لتؤثر على الكفاءة الإدارية والشفافية في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، مما يجعل معالجتها أولوية حقيقية في سياق تطوير نظام تسيير حديث ومتطور.

### أولاً: التحديات في إثبات ملكية الأراضي

تعد مشكلة إثبات ملكية الأراضي من أكثر القضايا القانونية تعقيداً في إدارة الأملاك الوطنية، نظراً لأهمية التأكد من صحة الملكية قبل اتخاذ أي قرار إداري أو اقتصادي. تعود صعوبة إثبات الملكية إلى عدة أسباب، من أبرزها قدم بعض الأراضي التي قد تعود إلى عصور لم تكن فيها سجلات ملكية دقيقة أو متوفرة بشكل كامل. هذا الوضع يؤدي إلى غياب وثائق رسمية واضحة، ويخلق فراغاً قانونياً قد يُستغل من قبل بعض الأطراف، مما يزيد من التعقيدات في اتخاذ القرارات المتعلقة بالتخصيص أو البيع أو التأجير.

كما يمكن أن تظهر تناقضات بين الوثائق الرسمية والشهادات المحلية أو بين الخرائط القديمة والسجلات الحديثة، مما يجعل عملية إثبات الملكية أكثر تعقيداً ويستلزم تدخل القضاء أو لجان مختصة للتحقق من الحقوق القانونية. هذه التحديات تجعل من الضروري اعتماد آليات حديثة لتوثيق الملكية، مثل رقمنة السجلات العقارية وربطها بأنظمة المعلومات الجغرافية<sup>2</sup>.

### ثانياً: التداخل في حدود الملكية

يمثل تداخل حدود الملكية بين الأملاك الوطنية والخاصة أحد أبرز التحديات القانونية، إذ قد يُعتقد خطأً أن بعض الأراضي تابعة للدولة بينما تكون في الواقع ملكاً خاصاً لأفراد، أو العكس. يؤدي هذا التداخل إلى نزاعات قانونية طويلة

<sup>1</sup> مهدي شعوة، النظام القانوني للأملاك الوطنية العامة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، المجلد 09، العدد 01، جوان 2024، ص 298.

<sup>2</sup> سماعيل هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة جيلالي ليايس - سيدي بلعباس، المجلد 4، العدد 2، 2018  
2 سماعيل هاجر، مرجع سابق، العدد 2.

ومعقدة، خصوصًا في المناطق التي تحتوي على موارد طبيعية هامة أو أراضٍ قابلة للتنمية الاقتصادية.

كما أن تحديد الحدود العقارية التقليدي يعتمد غالبًا على الخرائط القديمة التي لم يتم تحديثها أو التحقق من دقتها، مما يزيد من احتمالية ظهور نزاعات على الملكية. وللتغلب على هذا التحدي، أصبح من الضروري استخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والخرائط الرقمية الحديثة، وربطها بالسجلات العقارية لضمان تحديد دقيق للحدود وحماية حقوق جميع الأطراف<sup>1</sup>.

### ثالثًا: القوانين التي تنظم التحديد العقاري

تتوفر في الجزائر منظومة تشريعية وتنظيمية تُعنى بتحديد الملكية العقارية - سواء بالنسبة للأراضي الخاصة أو الأملاك الوطنية

- وتسجل ضمنها أعمال المسح العقاري، إنشاء السجل العقاري، ومتابعة حقوق الملكية. من أبرز النصوص:

- Ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 المتعلقة بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والتي تُعدّ الأساس القانوني لنظام "الكتاب العقاري" (livret foncier) في الجزائر Loi n° 90-25 . du 18 novembre 1990 الخاصة بتوجيه السياسة العقارية، التي تحدّد الإطار القانوني لخصائص الشريحة العقارية وأنماط تدخل الدولة والمجتمع في المجال العقاري .
- كما يشير قانون المالية لسنة 2025 إلى إدراج «الكتاب العقاري الإلكتروني» (livret foncier électronique) «ضمن جهود الرقمنة، حيث يُعدّ تعديلًا مهمًا لنظام التوثيق العقاري، إذ جاء في مقال قانون المالية بأن «المادة 165 من قانون المالية لـ 2025 أدخلت الكتاب العقاري الإلكتروني، عبر تعديل للمادة 18 من «Ordonnance 75-74» .
- كذلك، يُعمل على إطلاق هذا النظام الإلكتروني مطلع سنة 2025، كجزء من التحول الرقمي لقطاع المالية والمسح العقاري في الجزائر، بهدف تسريع الإجراءات وتعزيز الشفافية.<sup>2</sup>

<sup>2</sup>باسي توفيق، هويدي حسين، الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون الجزائري، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2020، ص 47.

## الفرع الثاني: المشاكل الإدارية في تتبع وتوثيق الأماكن

يُعدّ توثيق وتتبع الأماكن الوطنية الخاصة أحد الركائز الأساسية في عملية التسيير الإداري الفعّال، غير أنّ هذا الجانب يواجه العديد من التحديات التي تؤثر بشكل مباشر على كفاءة وشفافية إدارة الممتلكات العمومية. إذ تمثل دقة المعلومات الموثقة ومدى حدّاتها عاملاً حاسماً في ضمان سلامة القرارات الإدارية المتعلقة بالتصرف أو الاستغلال أو الحماية القانونية لهذه الأماكن.

في الواقع، لا تزال الإدارة الجزائرية، رغم الجهود المبذولة في مجال الرقمنة، تواجه صعوبات متعلقة بتكامل البيانات بين مختلف الهيئات الحكومية، وكذا في آليات تحديث وتدقيق السجلات العقارية. فغياب نظام مركزي موحد لتوثيق الأماكن يؤدي إلى تكرار المعلومات أو تضاربها بين المصالح المعنية، ما يخلق ثغرات في عملية التسيير ويجعل تتبع حالة الأماكن، سواء من حيث الاستعمال أو العائد، أمراً معقداً<sup>1</sup>.

كما أن ضعف التنسيق بين المصالح المحلية والمركزية، وغياب قاعدة بيانات موحدة ومؤمنة، يؤديان إلى بطء في الإجراءات الإدارية المتعلقة بتوثيق الملكيات أو تحويلها أو متابعتها. وهذا بدوره ينعكس سلباً على فعالية عملية التخطيط والاستثمار في هذه الأماكن. لذلك، يُعدّ تطوير آليات التوثيق والمتابعة باستخدام التقنيات الرقمية المتقدمة مثل نظم المعلومات الجغرافية (GIS) أو قواعد البيانات السحابية من الحلول الأساسية التي يجب تبنيها لضمان إدارة أكثر دقة وشفافية<sup>2</sup>.

## أولاً: نقص قاعدة البيانات الشاملة

يُعدّ نقص قاعدة بيانات موحدة وشاملة من أكبر التحديات التي تواجه تسيير الأماكن الوطنية الخاصة في الجزائر. في كثير من الأحيان، تكون السجلات الموجودة غير دقيقة أو قديمة، مما يعيق تتبع ملكية الأماكن وتقييم وضعها الحالي بشكل موثوق. فقد أظهرت التطورات الرقمية الحديثة أن لدى المديرية العامة للأماكن الوطنية جهوداً كبيرة لتحسين هذا الجانب من خلال رقمنة كافة الوثائق والأرشفات العقارية، حيث تم رقمنة أكثر من 27 مليون وثيقة على مستوى 217 محافظة عقارية عبر الوطن.

<sup>1</sup> عبد الرحمن عطية، تسيير الأماكن الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2022، ص 84

كما أن برنامج "فضاء الجزائر" الرقمي يوفر منصة متكاملة للمواطنين والمهنيين للوصول بسهولة إلى المعلومات المساحية والعقارية، والحصول على الوثائق بشكل فوري وآمن. إحداث بنية تحتية قوية تربط كافة مصالح الأمالك الوطنية عبر شبكة ألياف بصرية وطنية تدعم عمليات النقل والتبادل الآني للبيانات بشكل آمن ومستقر<sup>1</sup>.

وبفضل هذه الرقمنة الشاملة، تم إعداد أكثر من 320 ألف دفتر عقاري وتسليمه للمالكين، مع ارتفاع ملحوظ في أعداد الطلبات التي تم معالجتها بشكل فعال. كما تم إنشاء قواعد بيانات تحتوي على بيانات أكثر من 14 مليون ملك عقاري، مما يرفع من دقة وكفاءة التسيير الإداري ويخفف كثيرًا من التحديات التقليدية المرتبطة بنقص البيانات وغياب التنسيق.

### ثانيا: التوثيق الورقي البطيء

رغم التقدم الرقمي الذي شهدته بعض المناطق في الجزائر، لا تزال بعض الهيئات الحكومية تعتمد على التوثيق الورقي التقليدي في إدارة الأمالك الوطنية الخاصة، وهو ما يمثل عائقًا كبيرًا أمام تسهيل الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالأراضي والممتلكات. هذا الاعتماد على الورق يؤدي إلى بطء الإجراءات، حيث تستغرق عمليات استخراج الوثائق العقارية والتوثيق وقتًا طويلاً، وقد يصاحبها أخطاء بشرية أو تلف وفقدان لبعض الوثائق الهامة.

للتغلب على هذه المشكلة، أطلقت المديرية العامة للأمالك الوطنية برامج رقمنة متقدمة، منها نظام التسليم الآلي والآني للوثائق والدفاتر العقارية، الذي دخل حيز التنفيذ في ولايات عديدة مثل وهران. هذا النظام يسمح بإصدار الوثائق بشكل فوري وأutomاتيكي، مما قلل بشكل كبير من تأثير التوثيق الورقي البطيء على سير المعاملات، وساعد في رفع كفاءة الخدمات المقدمة للمواطنين والاستثمار<sup>2</sup>.

حيث يُعدّ التوثيق الورقي من أقدم الوسائل التي اعتمدت عليها الإدارات العمومية في تسيير الأمالك الوطنية، إذ يعتمد على تسجيل المعاملات العقارية في دفاتر وسجلات يدوية تحفظ داخل الأرشيفات المحلية أو الجهوية. غير أن هذه الطريقة، رغم دورها في حفظ الحقوق القانونية، تعاني من بطء كبير في

<sup>1</sup> جريدة الحياة العربية. (15 ديسمبر 2024). إطلاق شبكة الانترنت للمديرية العامة للأمالك الوطنية: دفتر عقاري وعقود رقمية. متاح على الرابط: <https://www.elhayatarabiya.net/ar/>

<sup>2</sup> رقتاني عبد المالك، القواعد العامة لتأسيس ونفاذ نقل العقار محل التصرف الوقفي. موقع الأوقاف الجزائرية، جامعة تمنراست – الجزائر، (2025) متاح على الرابط <https://waqf-dz.org/>: توثيق-العقارات-الوقفية-العامة-عن طريق. تم الاطلاع عليه يوم : 2025/11/08.



الإجراءات نتيجة تعدد المراحل الإدارية وتراكم الوثائق وصعوبة الوصول إلى المعلومات عند الحاجة. كما يؤدي هذا الأسلوب التقليدي إلى زيادة احتمالات ضياع الملفات أو تلفها بمرور الوقت، ما يجعل عملية الرقابة والتتبع الإداري محدودة الكفاءة. لذلك برزت الدعوات إلى الانتقال نحو التوثيق الإلكتروني بوصفه وسيلة أكثر سرعة ودقة وشفافية في تسيير الأمالك الوطنية.<sup>1</sup>

### ثالثا: أخطاء في الإدارة المتعددة الملكية

تعد مشكلة تعدد الهيئات الإدارية المسؤولة عن إدارة وتوثيق الأمالك الوطنية الخاصة في الجزائر من أبرز التحديات التي تواجه قطاع التسيير العقاري. ففي الكثير من الحالات، تتولى هيئات مختلفة مسؤوليات متداخلة في مناطق مختلفة، مما يؤدي إلى تضارب المعلومات وعدم تنسيق فعال بين هذه الجهات.

هذا التعدد والافتراق في الإدارة يؤدي إلى صعوبات كبيرة في توحيد البيانات، ويُعقّد عمليات رصد وتتبع حالة الأمالك، كما أنه يبطئ من سير الإجراءات الإدارية المرتبطة بالتوزيع أو التخصيص، ويسبب تأخيرًا في اتخاذ القرارات. إضافة إلى ذلك، قد تؤدي هذه التداخلات إلى وجود ثغرات قانونية وإدارية تعيق تطوير منظومة الإدارة بشكل متكامل ومنسجم. حيث تسعى الحكومة الجزائرية من خلال تحديث التشريعات وتنفيذ مشاريع الرقمنة المتقدمة إلى تقليص هذه الأخطاء عبر توحيد قاعدة بيانات مركزية وربط مختلف الهيئات بمنظومة رقمية مشتركة، تهدف إلى تحسين التنسيق بين الجهات المسؤولة وتوفير معلومات دقيقة وموثوقة تدعم اتخاذ القرار الإداري والتخطيطي.<sup>2</sup>

### رابعا: ضعف التنسيق بين الهيئات المعنية

يشكل ضعف التنسيق بين الهيئات الحكومية المسؤولة عن تسيير الأمالك الوطنية الخاصة عائقًا مهمًا أمام تطوير وتحسين جودة الإدارة في هذا القطاع الحيوي. غالبًا ما تظهر فواصل في التعاون والتبادل المعلوماتي بين هذه الهيئات، مما يؤدي إلى اتخاذ قرارات غير متكاملة أو متناقضة تضر بأداء الإدارة وتسيير الأمالك. ويتسبب هذا الضعف في تعقيد الإجراءات، وتأخير إنجاز المهام،

<sup>1</sup>سماتي شريفة، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر، ص 07.

<sup>2</sup>باحماوي عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأمالك الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة، جامعة احمد دراية، ادرا، العدد 19، 2011، ص 363.



بالإضافة إلى ظهور تضارب في السياسات أو التنفيذ بين المصالح المختلفة، ما ينعكس سلباً على إدارة الموارد العقارية واستغلالها<sup>1</sup>.

من الناحية الهيكلية، فإن التعدد في الأجهزة الإدارية وعدم وضوح آليات التنسيق بين الجهات المركزية واللامركزية يؤدي إلى نقص في الانسجام وتكرار الجهود، وهو ما يتطلب إدخال إصلاحات هيكلية تستهدف تحسين التنسيق وتعزيز التكامل بين المصالح على جميع المستويات. تعمل الحكومة الجزائرية على تبني إصلاحات هيكلية تهدف إلى إعادة تنظيم المديرية العامة للأماكن الوطنية وربط مصالحها الخارجية في مختلف الولايات، بهدف تخفيف الإجراءات الإدارية وتحقيق تناسق أكبر بين الهيئات<sup>2</sup>.

مع ذلك، تبقى التحديات قائمة، لا سيما فيما يتعلق بإصلاح الهياكل اللامركزية التي تدير أماكن البلديات والولايات، والتي تلعب دوراً أساسياً في التسيير على الأرض ولكنها غالباً ما تفقر إلى آليات تنسيق فعالة مع الإدارة المركزية. من هنا، تحتاج عملية تطوير التنسيق إلى تعزيز البنية التحتية الرقمية، وضع آليات تواصل رسمية، وتوفير تدريب مستمر للطواقم الإداري لضمان سير العمليات بشكل متكامل وفعال.

في هذا السياق، أطلقت المديرية العامة للأماكن الوطنية مشروع شبكة الانترنت التي تربط حوالي 587 مصلحة موزعة على 405 مقر إدارية عبر كامل التراب الوطني، باستخدام تقنية SD WAN مع توفير بنية تحتية لشبكة الألياف البصرية، وذلك بهدف ضمان نقل آمن وفعال للبيانات وتبادلها بين المصالح بشكل آني ومتزامن. كما تدعم هذه المنصة الرقمية خدمات للمواطنين والمهنيين عبر منصة "فضاء الجزائر"، ما يسهل وصولهم إلى المعلومات العقارية وخدمات استخراج الوثائق بشكل رقمي وموحد<sup>3</sup>.

ويمثل التنسيق الفعال بين الهيئات المحلية مثل البلديات والمحافظات، والهيئات المركزية كالوزارات، تحدياً إدارياً بالغ الأهمية في تسيير الأماكن الوطنية الخاصة بالجزائر. تواجه الهيئات المحلية أحياناً نقصاً في المعرفة

<sup>1</sup>يوسف بيلال، مرجع سابق، ص 226.

<sup>2</sup> مرجع نفسه ، ص226

<sup>3</sup>مهدي شعوة، مرجع سابق، ص298

الكاملة بالقوانين الوطنية المتعلقة بالأماكن، مما قد يؤدي إلى اتخاذ قرارات غير متوافقة مع السياسات الوطنية العامة أو الإدارية العليا<sup>1</sup>.

هذا الغياب في التنسيق الموحد يخلق فجوات في تنفيذ السياسات، حيث يكون من الضروري تحقيق توحيد للرؤى والأهداف عبر تعزيز التعاون بين الأطراف المختلفة. وتعتمد فعالية التعاون بين الهيئات المحلية والمركزية على عدة عوامل منها تبادل الموارد، التدريب على القوانين والسياسات الوطنية، وتطوير آليات تواصل مستمرة لضمان انتقال المعلومات بدقة وفي الوقت المناسب.

في الجزائر، هناك قوانين وتنظيمات تدعم مبدأ اللامركزية والتفريع، والتي تهدف إلى منح مزيد من الصلاحيات والاستقلالية للهيئات المحلية في إطار توافقها مع الحكومة المركزية. إضافة إلى ذلك، تشجع السياسات الحكومية على إقامة شراكات مستدامة بين البلديات والوزارات لتحقيق أهداف التنمية المحلية والإقليمية بكفاءة، وتفعيل التعاون في مجال إدارة الأماكن الوطنية بما يضمن تطبيق التشريعات وتحقيق التنمية المتوازنة. يتطلب هذا التعاون جهودًا متواصلة لتعزيز القدرات المؤسسية للهيئات المحلية، وتطوير البنية التحتية الرقمية التي تدعم تبادل المعلومات والبيانات في نظام متكامل، مما يساهم في تعزيز التنسيق وتوحيد الإجراءات بين جميع الفاعلين الإداريين<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني: الحلول المقترحة لتطوير التسيير

تعد إدارة الأماكن الوطنية الخاصة من أهم الملفات الإدارية التي تتطلب دقة وفعالية في التسيير، وذلك لما لهذه الأماكن من أثر مباشر على الاقتصاد الوطني واستغلال الموارد العامة. ورغم الجهود المبذولة، لا تزال هناك العديد من التحديات المرتبطة بالتوثيق، متابعة الحالة القانونية للأماكن، وتأمين عمليات نقل الملكية أو استغلالها. ومن بين أبرز المشكلات التي تعيق التسيير نجد البطء في الإجراءات الورقية، ضعف التنسيق بين الجهات الإدارية، ونقص الكفاءات المتخصصة في إدارة الموارد العقارية.

<sup>1</sup> ابن صاولة صراح، بزار محمد سفيان، إشكالية التعاون ما بين البلديات ودوره في تحقيق التنمية المحلية في الجزائر The problematic of cooperation between municipalities and its role in achieving local development in Algeria، المجلة الجزائرية للمالية العامة، جامعة أبي بكر بلقايد (تلمسان)، المجلد 13، العدد 01، 2023، ص 119.

<sup>2</sup> مرجع سابق، ص 120.

ومن هنا، تبرز الحاجة إلى وضع حلول عملية ومبتكرة تهدف إلى تطوير تسيير الأمالك الوطنية الخاصة، سواء من خلال التحول الرقمي وتبني نظم إلكترونية متقدمة لتوثيق المعاملات ومتابعة الأمالك، أو عبر تحديث الأطر القانونية والتنظيمية التي تنظم عمليات التسيير، بالإضافة إلى تحسين كفاءة الموارد البشرية وتعزيز قدراتهم على استخدام التقنيات الحديثة والإدارة الاستراتيجية للأمالك. كما أن تطبيق هذه الحلول يساهم في تعزيز الشفافية، وضمان الاستخدام الأمثل للموارد، والحد من الفساد أو الأخطاء الإدارية<sup>1</sup>.

بعد عرض الحلول المقترحة لتسيير الأمالك الوطنية بشكل عام، ننتقل الآن إلى استخدام التكنولوجيا الحديثة و لك لتسهيل الإجراءات، وتحليل عناصره بدقة، بما يتيح فهم أبعاده وربطها بسياق البحث العام بشكل متكامل.

### الفرع الأول: استخدام التكنولوجيا الحديثة لتسهيل الإجراءات

في ظل التطور التكنولوجي الهائل الذي يشهده العالم، أصبح الاعتماد على التكنولوجيا الحديثة ضرورة حتمية لتحسين وتطوير تسيير الأمالك الوطنية الخاصة. توظيف الأدوات التكنولوجية في هذا المجال يسهم بشكل كبير في تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليل البيروقراطية، مما يسرع إنجاز المعاملات ويضمن الكفاءة في الأداء.

في الجزائر، شهد قطاع أمالك الدولة تطوراً ملحوظاً عبر إطلاق شبكة الإنترنت الوطنية الخاصة بالمديرية العامة للأمالك الوطنية، التي تربط أكثر من 587 مصلحة موزعة عبر 405 مقراً إدارياً باستخدام شبكة ألياف بصرية متطورة. هذا الربط يعزز تبادل البيانات بشكل آني وآمن بين المصالح المختلفة، ويتيح إدارة مركزية موحدة للمعلومات المساحية والعقارية، مما يسهل إمكانية متابعة الملفات واتخاذ القرارات بسرعة وبدقة<sup>2</sup>.

كما تم تطوير بوابة إلكترونية "فضاء الجزائر" التي تتيح للمواطنين والمهنيين وللوزارات المختلفة الوصول إلى الخدمات الرقمية المتعلقة بالأمالك، مثل استخراج الوثائق ومتابعة المعاملات إلكترونياً. هذه التقنيات تؤدي بدورها إلى تعزيز الشفافية وتوفير بيانات دقيقة تدعم الحوكمة وتساعد في تطبيق القوانين بفعالية.

<sup>1</sup> رابح زينب، مرجع سابق، ص 142.  
<sup>2</sup> يزيد محمد أمين، مرجع سابق، ص 18.

يعكس هذا الانتقال إلى التسيير الرقمي تطوراً شاملاً في القطاع، حيث يتحقق من خلاله تحسين الكفاءة، تبسيط الإجراءات، وتسريع الأداء وفق المعايير القانونية والتنظيمية الحديثة، مما يخدم أهداف التنمية المستدامة ويوفر بيئة استثمارية أكثر جذباً وثقة.

### أولاً: أهمية استخدام التكنولوجيا الحديثة في تسهيل الإجراءات

يلعب استخدام التكنولوجيا الحديثة دوراً محورياً في تحسين كفاءة إدارة الأمالك الوطنية الخاصة وتسريع إنجاز عملياتها. عن طريق أتمتة العديد من الأعمال التي كانت تتم يدوياً في السابق، تُسهّم الأنظمة الرقمية في تبسيط عمليات توثيق الأمالك، تحديد ملكيتها، وإعداد تقارير دورية دقيقة عن حالتها. تتيح الأدوات التكنولوجية الحديثة مثل قواعد البيانات الرقمية وتقنيات الربط الشبكي تقليل الوقت اللازم للبحث عن المعلومات واسترجاع المستندات، مما يعزز سرعة الإنجاز ويحسن فعالية العمل الإداري بشكل عام.

في الجزائر، قامت المديرية العامة للأمالك الوطنية بإطلاق شبكة أنترانت تربط أكثر من 587 مصلحة عبر 405 مواقع إدارية، مع توفير بنية تحتية لشبكة ألياف بصرية ومتطورة تضمن نقلاً آمناً للبيانات، مما مكن من تحسين تسيير الأمالك الوطنية وربط المصالح المختلفة بشكل فعال. كما وفرت منصة رقمية موحدة "فضاء الجزائر" التي تسهل وصول المواطنين والمهنيين للخدمات العقارية الرقمية، مثل استخراج الوثائق ومتابعة مراحل المعاملات إلكترونياً<sup>1</sup>.

هذه الجهود التكنولوجية تشكل ركيزة استراتيجية لتطوير قطاع الأمالك الوطنية، إذ تمضي في اتجاه تحقيق الحوكمة الرقمية، رفع مستوى الشفافية، وتحسين جودة الخدمات المقدمة، مع ضمان تطبيق المعايير القانونية والتنظيمية الحديثة بكفاءة.

### ثانياً: التقليل من الأخطاء البشرية

يعتبر إدخال التكنولوجيا في عمليات تسيير الأمالك الوطنية الخاصة أحد الحلول الفعالة للحد من الأخطاء البشرية التي قد تنتج عن الإدارة التقليدية المعتمدة على السجلات الورقية. فالأنظمة الرقمية الحديثة قادرة على التحقق التلقائي من صحة التوثيق وتدقيق البيانات المدخلة، مما يقلل بشكل كبير من احتمالية حدوث أخطاء أو تزوير في المستندات الرسمية للأمالك.

<sup>1</sup> يوسف بيلال، مرجع سابق، ص 223.

علاوة على ذلك، توفر هذه الأنظمة إمكانيات متابعة دقيقة للتغييرات التي تطرأ على بيانات الأملاك في الوقت الفعلي، بما يضمن الشفافية ويحد من أي تلاعب محتمل. كما تسهل هذه التكنولوجيا عملية التدقيق والمراجعة، وتجعل من السهل استخراج التقارير الإدارية وتحليلها لاتخاذ القرارات المناسبة بسرعة وكفاءة. وبذلك، لا تقتصر فائدة التحول الرقمي على السرعة والفاعلية فحسب، بل تشمل أيضاً تحسين جودة المعلومات وضمان دقتها، وهو ما يعزز قدرة الإدارة على تسيير الموارد الوطنية بشكل أمثل.<sup>1</sup>

### ثالثاً: تعزيز الشفافية

استخدام الأنظمة الإلكترونية المتطورة، يمكن تحسين الشفافية في عمليات التسيير. حيث يمكن للمعنيين (مثل الهيئات الرقابية أو المواطنين) الاطلاع على البيانات والمعلومات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة بشكل فوري من خلال منصات إلكترونية مخصصة. هذا سيسهم في ضمان أن كافة الإجراءات تتم بطريقة واضحة ومتاحة للجميع، مما يقلل من الفساد أو التلاعب. على سبيل المثال، يمكن للأفراد التقدم بطلبات أو استفسارات عن أملاك معينة عبر بوابات إلكترونية دون الحاجة للتفاعل المباشر مع الموظفين، ما يعزز الشفافية في المعاملات.

### الفرع الثاني: أدوات وتقنيات التكنولوجيا الحديثة المستخدمة في تسهيل الإجراءات

تلعب تكنولوجيا المعلومات والاتصالات دوراً كبيراً في شتى المجالات، وقد عرفت انتشاراً كبيراً وتطوراً واسعاً، وقبل التطرق إلى معناها لابد من معرفة معنى كلمة تكنولوجيا باعتبار أنها ليست كلمة عربية.

فان التكنولوجيا هي كلمة يونانية الأصل متكونة من مقطعين " TECHNO وتعني التشغيل الصناعي، و " LOGOS " : ويقصد بها العلم أو المنهج، ومنه يقصد بكلمة تكنولوجيا علم التشغيل الصناعي.

مما أدى التطور التكنولوجي في السنوات الأخيرة إلى إحداث تحول جذري في طرق وأساليب تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، من خلال إدخال أدوات رقمية وتقنيات حديثة ساهمت في تبسيط الإجراءات الإدارية وتسريع المعاملات. فقد

1 صحرابي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر جامعة قاصدي مرباح -ورقلة -كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014، ص 45.

أصبحت التكنولوجيا اليوم أحد الأعمدة الأساسية في تحديث الإدارة العمومية، إذ لم يعد التسيير يعتمد فقط على الجهد البشري والوثائق الورقية، بل على أنظمة رقمية متكاملة تُمكن من جمع البيانات وتخزينها وتحليلها بشكل فوري ودقيق<sup>1</sup>.

تُستخدم في هذا الإطار مجموعة من الأدوات التقنية التي تهدف إلى تحسين فعالية الإدارة وتعزيز الشفافية، من أبرزها: الأنظمة المعلوماتية الإدارية التي تتيح معالجة المعاملات إلكترونياً وتتبعها في كل مراحلها، وقواعد البيانات المركزية التي تجمع المعلومات المتعلقة بالأماكن الوطنية في مكان واحد يسهل الرجوع إليه عند الحاجة، مما يقلل من الأخطاء ويمنع تكرار التسجيلات أو تضارب المعطيات.

كما تُعد الخرائط الرقمية وتقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) من الأدوات المحورية في هذا المجال، إذ تسمح بتحديد مواقع الأماكن بدقة عالية، ومتابعة استخدامها وتغير وضعها القانوني بمرور الوقت. هذه التقنيات تسهم أيضاً في إعداد دراسات مكانية دقيقة تساعد صانعي القرار في وضع خطط التنمية وتخصيص الأراضي بفعالية<sup>2</sup>.

إلى جانب ذلك، تم اعتماد المنصات الإلكترونية والخدمات عن بعد التي تتيح للمواطنين والمستثمرين الاطلاع على الأماكن المتاحة أو تقديم طلبات التخصيص إلكترونياً دون الحاجة إلى التنقل، مما يقلل من البيروقراطية ويوفر الوقت والجهد. كما ساهمت تقنيات الأرشفة الرقمية والسجلات الإلكترونية في الحفاظ على الوثائق الرسمية ومنع فقدانها أو تلفها، وهو ما يمثل نقلة نوعية مقارنة بأساليب الحفظ الورقي التقليدية.

ولا يمكن إغفال دور الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات في دعم اتخاذ القرار، إذ تُمكن هذه الأدوات من التنبؤ بالاحتياجات المستقبلية، والكشف عن التجاوزات أو الاستخدامات غير القانونية للأماكن الوطنية الخاصة.

### أولاً: الأنظمة الرقمية لإدارة العقارات

شهد قطاع إدارة الأماكن الوطنية الخاصة في الجزائر تطوراً كبيراً من خلال اعتماد الأنظمة الرقمية المتخصصة التي تسهل جميع الإجراءات المتعلقة بإدارة العقارات. تعتمد هذه الأنظمة على قاعدة بيانات متكاملة تشمل معلومات

<sup>1</sup> عبد الخالق أودينة، تحديات تبني تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في المؤسسات الجزائرية، مجلة البصائر للبحوث في العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، المجلد 03، العدد 1، جوان 2024، ص 41.

<sup>2</sup> بين داودياسين، تطبيقات التكنولوجيا الحديثة في تحسين الأداء الإداري في المؤسسات العمومية الجزائرية، مجلة الإدارة والتنمية، جامعة الجزائر 3، المجلد 7، العدد 2، 2021، ص. 56.



كاملة حول الأماكن الوطنية، مثل الملكية، الموقع، الاستخدام، وحالة العقار. تمكّن الأنظمة الرقمية الموظفين والهيئات المعنية من متابعة التحديثات في الوقت الفعلي، والوصول إلى كافة المعلومات المطلوبة بسهولة وبشكل منظم. كما توفر هذه الأنظمة أدوات لأتمتة العمليات المرتبطة بالتوثيق، التقييم، والمراجعة، مما يسهم في رفع كفاءة الأداء الإداري وتقليل الأخطاء البشرية<sup>1</sup>.

من بين المشاريع الحديثة، أطلقت المديرية العامة للأماكن الوطنية شبكة انترانت تربط جميع المصالح التابعة لها عبر شبكة ألياف بصرية تغطي التراب الوطني، ما يسمح بتبادل البيانات بشكل آني وآمن. كما تم تطوير منصات رقمية تقدم خدمات إلكترونية للمواطنين والمهنيين، مثل استخراج الوثائق العقارية والدفاتر العقارية، مما يعزز من الشفافية وتسهيل الإجراءات.

تشمل التطورات الرقمية إنشاء قواعد بيانات مسحية وعقارية وطنية تضم ملايين السجلات، وهي مدمجة على مستوى مركز بيانات الوزارة. كما تؤكد هذه الأنظمة على أهمية الجانب الأمني للحفاظ على سرية وحماية المعلومات العقارية. إجمالاً، تمثل الرقمنة خطوة استراتيجية نحو العصرية وتحسين جودة الخدمات المقدمة في مجال تسيير الأماكن الوطنية الخاصة، وتدعم توجهات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة<sup>2</sup>.

تلعب تطبيقات الهواتف الذكية دوراً متقدماً في تسهيل إدارة الأماكن الوطنية الخاصة، حيث توفر وسيلة حديثة وسهلة للوصول إلى الخدمات الإدارية المتعلقة بالعقارات. من خلال هذه التطبيقات، يمكن للمواطنين والهيئات الحكومية تقديم الشكاوى، التقدم بطلبات الحصول على المعلومات، أو متابعة تحديثات حالة الأماكن الوطنية ذات الصلة بهم بشكل مباشر وفعال.

نتيجة هذه التطبيقات تواصلًا تفاعلياً بين المستخدمين والإدارة، مما يسرع عمليات المعالجة ويقلل من الحاجة للزيارات الميدانية والاجتماعات الرسمية التي قد تأخذ وقتاً طويلاً. كما يمكن متابعة حالة الطلبات والشكاوى بشكل لحظي، مع توفير إشعارات وتنبيهات فورية تعزز من شفافية الإجراءات وتوفير الراحة للمستخدمين.

<sup>1</sup>أمنية داودي، رقمنة أماكن الدولة، إطلاق حلول رقمية عبر مركز المعطيات "داتا سنتر"، تم الطلاع عليه على الرابط

التالي: <https://www.ennaharonline.com/%D8%B1%D9%82%D9%85%D9%86%D8%A9->

<sup>2</sup>أمنية طاولو، الذكاء الاصطناعي ورقمنة إدارة العمومية: آفاق تحسين الخدمات وتحديات التفعيل، مجلة القانون الدستوري والمؤسسات السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة عبد الحميد بن باديس-الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2025، ص 200م



علاوة على ذلك، تساعد تطبيقات الهواتف الذكية في تخفيف العبء على مكاتب الإدارة التقليدية وتحسين جودة الخدمات المقدمة بفضل التوجيه الذكي للطلبات وتوفير قاعدة بيانات متكاملة تدعم اتخاذ القرار. وهذه التطبيقات تُعد جزءًا من استراتيجية الرقمنة التي تتبناها الإدارة الجزائرية لتعزيز الحوكمة الرشيدة وتحقيق التنمية المستدامة في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

### ثانيا: استخدام الذكاء الاصطناعي (AI) والتحليلات الكبيرة

يمكن لتقنيات الذكاء الاصطناعي والتحليلات الكبيرة أن تُحدث نقلة نوعية في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة من خلال تسخير القوة التحليلية الهائلة للبيانات. تستخدم هذه التقنيات لتحليل كميات ضخمة من البيانات المرتبطة بالأملاك، مثل أنماط الاستخدام، حالة العقارات، تاريخ الصيانة، والعوامل القانونية والتنظيمية المرتبطة بها.

يُمكن للذكاء الاصطناعي تحديد العقارات التي قد تحتاج إلى صيانة عاجلة أو تحديثات قانونية، مما يسمح للإدارة بالتحرك الاستباقي لتفادي تدهور الممتلكات. كذلك، يُتيح الذكاء الاصطناعي اتخاذ قرارات استراتيجية مبنية على بيانات دقيقة وواقعية، مثل تحديد فرص الاستثمار أو إعادة تخصيص الموارد بشكل أكثر فعالية.

عبر توقعات وتحليلات دقيقة، تزداد القدرة على تحسين الكفاءة وتقليل التكاليف، كما يدعم استخدام الذكاء الاصطناعي الشفافية في العمليات وتعزيز مراقبة التسيير العام للأملاك. يعد الذكاء الاصطناعي جزءًا أساسيًا من الاستراتيجيات الرقمية الحديثة التي تعمل على تحديث إدارة الأملاك الوطنية وجعلها أكثر تكيفًا مع المتطلبات المعاصرة والتحديات المستقبلية.<sup>1</sup>

### ثالثا: التكنولوجيا الجغرافية المكانية (GIS)

تُعتبر تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) أداة أساسية في إدارة الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر، حيث تتيح للأجهزة الحكومية والهيئات المعنية استخدام الخرائط الرقمية والبيانات الجغرافية بشكل دقيق وفعال. من خلال

11 امانة طواولة، المرجع السابق، ص 202.

هذه التكنولوجيا، يمكن تحديد المواقع الجغرافية الدقيقة للأماكن ورصد أي تغييرات قد تطرأ على الأراضي أو الممتلكات الوطنية بشكل مستمر وفي الزمن الحقيقي.

تسهم تقنيات GIS في توفير تحليلات مكانية مستفيضة تسهل على الجهات المختصة تقييم الاستخدام الأمثل للممتلكات، والتخطيط الاستراتيجي للتنمية المستقبلية. كما تدعم هذه التكنولوجيا اتخاذ القرارات المبنية على معلومات جغرافية موثقة، مثل تخصيص الأراضي للمشاريع الاستثمارية أو السكنية، وفقاً للمعايير التخطيطية والتنموية للدولة.

بالإضافة إلى ذلك، تُستخدم نظم المعلومات الجغرافية في تحديث الخرائط العقارية وربط قواعد البيانات المرتبطة بالممتلكات، مما يعزز من كفاءة التسيير ويُسرّع من عمليات الجرد والمراقبة. تعمل هذه التقنيات على تحسين التنسيق بين مختلف الهيئات الإدارية والفنية، وهي محور رئيسي في جهود الرقمنة والتحول الرقمي لقطاع الأماكن الوطنية في الجزائر، مما يدعم تطوير بنية تحتية رقمية متكاملة وشفافة تعزز حوكمة الأراضي وتنميتها بطريقة مستدامة.<sup>1</sup>

#### رابعاً: التعاقدات الإلكترونية والتوقيع الرقمي

تساهم التكنولوجيا الحديثة بشكل كبير في تبسيط وإدارة إجراءات التعاقد مع الجهات أو الأفراد المعنيين بتسيير الأماكن الوطنية الخاصة في الجزائر. أصبحت عمليات التوقيع الرقمي من الوسائل الآمنة والموثوقة التي تُستخدم لإتمام العقود والاتفاقيات بشكل إلكتروني، مما يلغي الحاجة إلى التعاملات الورقية المعقدة والتي تستغرق وقتاً أطول.

تتيح التعاقدات الإلكترونية توفيراً كبيراً في الوقت والموارد عبر تسريع سير العمليات الإدارية، كما ترفع من مستوى الأمان والشفافية في توقيع العقود، إذ يتم التأكد من هوية الأطراف وحفظ الحقوق القانونية باستخدام تقنيات التوقيع الرقمي المعتمدة.<sup>2</sup>

أصبحت المديرية العامة للأماكن الوطنية في الجزائر تعتمد على هذه الأنظمة الإلكترونية ضمن شبكة انترانت وطنية متطورة تربط جميع مصالحها،

1 محبوب بن حمودة، تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في دعم التنمية، مجلة دراسات في الاقتصاد والتجارة والمالية، جامعة الجزائر 03، المجلد 10، العدد 01، 2021، ص 278.

2 زروقي خديجة، بيع العقار في المعاملات الإلكترونية بين المبدأ والاستثناء وفق التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة احمد زبانه، غليزان الجزائر، المجلد 13 العدد 02، أكتوبر 2021، ص 1063.<sup>2</sup>

مما يسهل تبادل البيانات بشكل فوري وآمن. وتوفر المنصات الرقمية مثل "فضاء الجزائر" للمواطنين والمهنيين خدمات إلكترونية متكاملة تشمل استخراج الوثائق العقارية والتعاقدات، مع ضمان الحماية القانونية والإجراءات المنظمة.

تعزز هذه الأنظمة الإلكترونية قدرة الهيئة على مراقبة الامتثال للعقود، وتسهيل عمليات الدفع، والمتابعة الدقيقة، مع ضمان التكامل بين مختلف القطاعات المعنية من خلال منظومة متجددة من الخدمات الرقمية، مما يتماشى مع توجيهات الدولة في التوجه نحو رقمنة كاملة لإدارة الأملاك الوطنية الخاصة.

وتتمثل أبرز هذه التحديات في الفجوة التقنية بين الإدارات المركزية والمصالح المحلية، حيث تختلف مستويات التجهيز والقدرة على استخدام الوسائل الرقمية من منطقة إلى أخرى. كما يبرز نقص الكفاءات البشرية المتخصصة في تكنولوجيا المعلومات والإدارة الرقمية كعامل مؤثر يحد من فاعلية تطبيق الأنظمة الحديثة، إذ لا يمكن تحقيق التحول الرقمي الحقيقي دون تدريب وتأهيل الموظفين على استخدام البرامج والمنصات التقنية الخاصة بتسيير الأملاك الوطنية.

إضافة إلى ذلك، يُلاحظ وجود مقاومة للتغيير داخل بعض الإدارات التقليدية نتيجة الاعتياد على الأساليب الورقية القديمة، حيث عرف التغيير بأنه "عبارة عن تغني رموجه، مقصود وهادف و واع، يسعى إلى التكيف مع البيئتين الداخلية والخارجية بما يضمن الانتقال إلى حالة تنظيمية أكثر قدرة على حل المشاكل، وهو ما قد يُبطئ من وتيرة التحول الرقمي ويُضعف من كفاءته. كما أن تكلفة إنشاء وصيانة الأنظمة الرقمية تشكل عبئاً إضافياً على ميزانية الدولة، خاصة في ظل الحاجة إلى التحديث المستمر لمواكبة التطور التكنولوجي المتسارع<sup>1</sup>.

فالمؤسسات التي لا تعتمد على تكنولوجيا المعلومات والاتصالات يستغرق موظفيها وقت كبير في إتمام الوظائف ويحتاج معدات وأدوات كثيرة مما يؤدي إلى زيادة تكاليف اليد العاملة وشراء الأدوات اللازمة لذلك، بينما توفر تكنولوجيا المعلومات والاتصالات الوقت والجهد ومنه تساهم في تخفيض عدد ساعات العمل ومنه تخفيض التكاليف<sup>2</sup>.

تُعدُّ التكلفة أحد أبرز عوائق إدخال التكنولوجيا الحديثة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة. فبناء أنظمة معلوماتية متكاملة (قواعد بيانات مركزية، نظم إدارة

<sup>1</sup>سلام يونس، رشيد خلفان، مقاومة التغيير التنظيمي لدى عمال المؤسسة الوطنية لصناعة وتركيب الشاحنات والحافلات بالروبية - SNVI -، مجلة دراسات نفسية وتربوية، جامعة ورقلة، العدد 05، جوان 2018، ص 101،  
<sup>2</sup>عبدالخالق أودينة، مرجع سابق، ص 42.

الممتلكات، بوابات إلكترونية، نظم GIS ، وأنظمة حماية (يتطلب استثمارات أولية كبيرة تشمل شراء الأجهزة والبرمجيات، وإنشاء مراكز بيانات أو استخدام خدمات سحابية، وربط الشبكات المحلية والولائية، بالإضافة إلى نفقات تدريب وتأهيل الموظفين. ولا تنتهي النفقات عند مرحلة التنفيذ: فصيانة الأنظمة، تحديث البرمجيات، النسخ الاحتياطي للبيانات، وتجديد التراخيص الدورية تفرض مصاريف تشغيلية متواصلة قد تشكل عبئاً على موازنات الإدارات خاصة في السياق المحلي حيث تتوزع الأولويات المالية. كما أن التكلفة قد ترتفع إذا كانت البنية التحتية للاتصالات ضعيفة في مناطق بعيدة، لأن ذلك يستلزم استثمارات إضافية في شبكات الاتصالات وتوفير أجهزة ملائمة<sup>1</sup>.

ومع تعاظم الاعتماد على الأنظمة الرقمية تزداد المخاطر الأمنية بصورة ملحوظة. قواعد البيانات التي تحوي سجلات الملكية، الخرائط، العقود، والمعاملات المالية تمثل هدفاً جذاباً للهجمات السيبرانية (اختراق، تشفير بيانات/فدية، تسريب معلومات حساسة، أو العبث بسجلات ملكية). ضعف إعدادات الأمان، الأنظمة القديمة (legacysystems) ، نقص الرقابة على الأجهزة المحمولة، أو غياب سياسات إدارة الهويات والوصول يمكن أن يجعل خدمات تسيير الأملاك عرضة للخطر<sup>2</sup>.

لذلك من الضروري تبني نهج أمني شامل يشمل: تقييمات مخاطر دورية، تشفير البيانات أثناء النقل والتخزين، سياسات إدارة الهويات والوصول (IAM) ، نظم كشف ومنع التسلل، برامج استجابة للحوادث (IRP) ، نسخ احتياطية مُدارة ومُختبرة، وتكوين فرق سيبرامن مدربة. كما تؤكد الدراسات أن ثقة الجمهور في الخدمات الرقمية ترتبط مباشرة بمستوى الأمان والشفافية في إدارة الحوادث.

<sup>1</sup> أمينة ساهل، محمد بوسنة، مزايا تكنولوجيا المعلومات وأهمية الاستثمار فيها، مجلة دراسات اقتصادية، جامعة الجلفة، المجلد 16، العدد 01، 2022، ص 176.

<sup>2</sup> Md. Asaad Raza, "Cyber Security and Data Privacy in the Era of E-Governance," Social Science Journal for Advanced Research, Vol. 4, Issue 1, January 2024, DOI: 10.54741/ssjar.4.1.2. pp

## خلاصة الفصل الثاني

تناول هذا الفصل آليات وإجراءات تسيير الأموال الوطنية الخاصة، من خلال استعراض كل من الطرق التقليدية والأساليب الحديثة المعتمدة على الرقمنة. فقد كانت الأساليب التقليدية تعتمد بدرجة كبيرة على التسيير اليدوي والتوثيق الورقي، ما كان يؤدي إلى بطء في إنجاز المعاملات، ووجود أخطاء بشرية، وصعوبة متابعة البيانات بشكل مستمر.

أما الأساليب الحديثة، وخاصة الرقمنة واستخدام الأنظمة الرقمية المتقدمة، فقد أحدثت تحولاً جذرياً في طريقة إدارة الأموال الوطنية الخاصة، حيث أصبح رفع الكفاءة التشغيلية، تعزيز الشفافية، وتبسيط الإجراءات من السمات الأساسية للتسيير. فالنظم الرقمية تسمح بالوصول الفوري للبيانات، وتوثيق جميع المعاملات بدقة، ومتابعة ملكية الأراضي والمباني بشكل مستمر، مما يقلل من الأخطاء ويحد من مظاهر الفساد أو سوء الإدارة.

على الرغم من هذه التحسينات، يظل تسيير الأموال الوطنية الخاصة يواجه مجموعة من التحديات القانونية والإدارية. إذ يتطلب تحديد الملكية بشكل دقيق جهوداً مضاعفة، خاصة مع وجود أراضٍ غير مسجلة أو ملفات قديمة، كما أن التنسيق بين الهيئات المعنية في التسيير لا يزال يعاني من بعض نقاط الضعف، وهو ما قد يعرقل تنفيذ السياسات العامة المتعلقة بالأموال الوطنية.

ومن هنا، تظهر أهمية الحلول المقترحة لتحسين تسيير هذه الأموال، والتي تشمل تطوير الأطر القانونية والتنظيمية، وتعزيز آليات الرقابة والتفتيش الإداري، واستغلال التكنولوجيا الحديثة لتسهيل الإجراءات وتحقيق إدارة أكثر فعالية. كما تسهم هذه الحلول في دعم اتخاذ القرارات الاستراتيجية على مستوى الدولة، وضمان الاستخدام الأمثل للأموال الوطنية.

في الختام، يُبرز الفصل ضرورة أن يكون تسيير الأموال الوطنية الخاصة متواكباً مع التحولات القانونية والإدارية الحديثة، لضمان إدارة فعالة تتسم بالكفاءة والشفافية، مما يسهم في تعظيم الاستفادة من هذه الأموال، ودعم مساهمتها في تعزيز الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية المستدامة.

خاتمة

من خلال دراسة الإطارين المفاهيمي والقانوني، ثم آليات وإجراءات التسيير الخاصة بالأموال الوطنية، يتضح أن الأموال الوطنية الخاصة تشكل مكوناً استراتيجياً في المنظومة العقارية والاقتصادية للدولة الجزائرية، نظراً لما تمثله من رصيد عقاري قابل للتنمية والاستثمار، يساهم في تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للدولة. وقد أولى المشرع الجزائري لهذا المجال عناية خاصة من خلال وضع إطار قانوني وتنظيمي متكامل، تجسد خصوصاً في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية، الذي يعد المرجع الأساس في تحديد طبيعة هذه الأموال، وأنماط تسييرها، وحدود تصرف الدولة فيها كمالك لا كسلطة عامة.

ففي الفصل الأول، تبين أن تحديد مفهوم الأموال الوطنية الخاصة وتمييزها عن الأموال العمومية هو الأساس لفهم النظام القانوني الذي يحكمها، إذ تخضع الأولى لأحكام القانون الخاص من حيث إمكانية التصرف والاستغلال، بينما تظل الثانية خاضعة لمبادئ الحماية والإدارة العامة، فلا يجوز التصرف فيها أو تقييدها. كما أظهرت الدراسة أن خصائص الأموال الوطنية الخاصة تتسم بالمرونة والقابلية للتداول والاستثمار، مما يجعلها أداة فعالة في تحقيق التنمية المستدامة، خاصة في ظل ما تشهده الدولة من توجه نحو تعزيز اللامركزية الاقتصادية وتحديث الإدارة العقارية.

أما في الفصل الثاني، فقد تناولت الدراسة الآليات والإجراءات المعتمدة في تسيير الأموال الوطنية الخاصة، من خلال تحليل دور الهياكل والهيئات المكلفة بإدارتها، مثل المديرية العامة للأموال الوطنية، والمديريات الولائية والمحلية، التي تتولى ضبط الجرد والتقييم والمتابعة. كما تطرق البحث إلى أساليب التسيير والاستغلال، كالإيجار، والامتياز، والبيع، والتنازل، التي تمثل وسائل قانونية لتحقيق مردودية اقتصادية وضمان الاستخدام الأمثل للثروة العقارية الوطنية.

ورغم وجود منظومة قانونية وتنظيمية متقدمة، إلا أن واقع تسيير الأموال الوطنية الخاصة لا يخلو من إشكالات عملية وإدارية، تتعلق خصوصاً بتعقيد الإجراءات البيروقراطية، وضعف التنسيق بين الهيئات المعنية، ونقص الرقمنة في متابعة الأموال وجردها، فضلاً عن بعض مظاهر الفساد أو سوء الاستغلال. وقد أشارت الدراسة إلى ضرورة إصلاح منظومة التسيير العقاري من خلال تحديث آليات الرقابة، وتعزيز الشفافية، وتعميم النظم الرقمية في التوثيق والجرد، بما يضمن حوكمة فعالة للأموال الوطنية الخاصة.



وقد أظهرت الدراسة النتائج الآتية:

1. **الإطار القانوني المنظم:** شكّل القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية المرجع الأساسي في تحديد طبيعة الأملاك الوطنية الخاصة، وضبط أسس تسييرها وحدود تصرف الدولة فيها بصفقتها مالكا لا سلطة عامة.
2. **التمييز بين الأملاك الخاصة والعمومية:** اتضح أن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لقواعد القانون الخاص من حيث قابلية التصرف والاستغلال، بخلاف الأملاك العمومية التي تظل محمية وغير قابلة للتصرف، مما يمنح الأولى مرونة أكبر في توظيفها واستثمارها.
3. **الطابع التنموي للأملاك الوطنية الخاصة:** تتميز هذه الأملاك بقابليتها للتداول والاستثمار، وهو ما يجعلها أداة فعالة لتحقيق التنمية المستدامة، خاصة في ظل توجه الدولة نحو اللامركزية الاقتصادية وتحديث الإدارة العقارية.
4. **فعالية الهيئات المسيرة:** بينت الدراسة الدور المحوري للمديرية العامة للأملاك الوطنية، والمديريات الولائية والمحلية، في عمليات الجرد والتقييم والمتابعة، مع ضرورة تعزيز التنسيق بينها لضمان فعالية أكبر في التسيير.
5. **تنوع أساليب الاستغلال:** تُعتبر آليات الإيجار، والامتياز، والبيع، والتنازل وسائل قانونية فعالة لتحقيق مردودية اقتصادية وضمان الاستعمال الأمثل للثروة العقارية الوطنية.
6. **الإشكالات العملية:** رغم وجود منظومة قانونية وتنظيمية متقدمة، إلا أن واقع التسيير لا يخلو من صعوبات، منها تعقيد الإجراءات الإدارية، وضعف التنسيق بين الهياكل المعنية، وتأخر رقمنة السجلات العقارية، إلى جانب بعض التجاوزات في الاستغلال.
7. **الحوكمة والرقمنة:** أكدت الدراسة على أهمية تحديث منظومة التسيير العقاري عبر تعزيز الشفافية، وتطوير أنظمة الرقابة، وتعميم استخدام أنظمة المعلومات الجغرافية (GIS) لتسهيل عمليات الجرد والمتابعة والمراقبة.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:  
أولاً: قوانين

1. اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ (UNFCCC) ، اعتمدت في 9 مايو 1992، وصادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 95-53 المؤرخ في 22 فبراير 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، سنة 1995.

2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78.

3. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، سنة 1990.

4. القانون رقم 02-08 المؤرخ في 19 يوليو 2002، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 47، سنة 2002.

5. القانون رقم 07-11 المؤرخ في 4 يوليو 2007، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، والمتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، سنة 2007.

6. القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، سنة 2008.

7. قانون البلدية رقم 10-03 المؤرخ في 24 جوان 2010، الجريدة الرسمية، العدد 38.

ثانياً: الكتب

1. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، الطبعة 10، دار هومة، الجزائر، 2014.

2. زكي زكي حسين زيدان، البيت بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون، مصر، 2009.
3. عبد الحليم بوشريط، الملكية العقارية في الجزائر، دار الهداية، الجزائر، 2016.
4. عبد الرحمن عطية، تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2022.
5. العربي بوخلوة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر، دار المعرفة، الجزائر، 2021.
6. محمد صديقي، القانون الإداري وتسيير الأملاك الوطنية، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2020.
7. محمد عابد، الأملاك العقارية في الجزائر: بين الحقوق والواجبات، دار الفكر، الجزائر، 2018.
8. ناصر عباس، القانون الإداري الجزائري، دار العلوم، الجزائر، 2018.
9. أحمد سليم، دراسات في قانون الأملاك الوطنية، دار المعرفة، الجزائر، 2017.

### ثالثاً: أطروحات ومذكرات

1. حنان ميساوي، اليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014.
2. عبد الرحمان عطية، تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2023/2022.
3. النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، 2017/2016.
4. عايلي رضوان، الأملاك الوطنية، مذكرة الماجستير تخصص الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2006.

- 5 اسمهان حمدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014.
- 6 بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، جامعة اكلي محند أولحاج، البويرة، 2014.
- 7 حسية بوجنة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021.
- 8 شكال أسماء، شكال ايمان، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2021.
- 9 صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر ، جامعة قاصدي مرباح – ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014.
- 10 صفراني كريمة، النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور بالجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014.
- 11 باسي توفيق، هويدي حسين، الحماية القانونية للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون الجزائري، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2020،

#### رابعاً:مجلات ومقالات

1. بابا عبدالرزاق، آفاق تسيير وحماية الممتلكات الثقافية العقارية في الجزائر من خلال استخدام تكنولوجيا نظم المعلومات الجغرافية، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسية بن بوعلي بالشلف، المجلد 4، العدد 05، 2022.
2. باحماوي عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية، أدرار، العدد 19، 2011.
3. بن دريدي سامية، إدارة المعلومات في المؤسسات العمومية الجزائرية بين التقليد والرقمنة، مجلة الإدارة والتنمية، جامعة الجزائر 3، العدد 12، 2022.

4. بن عيسى قدور، التعاون ما بين البلديات بين القانون والممارسة، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، الجزائر، 2020.
5. بن يوسف حسان، تطبيقات الرقمنة في إدارة وتخصيص الأملاك الوطنية: مقارنة تحليلية، مجلة الاقتصاد والإدارة الحديثة، جامعة الجزائر 1، العدد 9، 2023.
6. بوزيد محمد، تسيير الأملاك الوطنية في الجزائر بين النظام التقليدي والرقمنة، مجلة البحوث الإدارية والقانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 8، 2021.
7. بوشريط فاطمة الزهراء، التحول الرقمي في تسيير الأملاك الوطنية: الواقع والآفاق، مجلة البحوث الإدارية والاقتصادية، جامعة الجزائر 1، العدد 7، 2022.
8. جعيجع ليلي، تحديات التحول الرقمي في الإدارة العمومية الجزائرية: الواقع وآفاق التطوير، مجلة الإدارة والسياسات العامة، جامعة الجزائر 3، العدد 8، 2022.
9. حمادي امال، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاصة في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي على- البليدة 2، العدد 14، 2021.
10. سماتي شريفة، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر.
11. سلام يونس، رشيد خلفان، مقاومة التغيير التنظيمي لدى عمال المؤسسة الوطنية لصناعة وتركيب الشاحنات والحافلات بالروبية SNVI – ، مجلة دراسات نفسية وتربوية، جامعة ورقلة، العدد 05، 2021.
12. مزهود حنان، التصرفات القانونية الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة القانون، المجلد 08، العدد 02، 2019، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل.
13. محبوب بن حمودة، تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في دعم التنمية، مجلة دراسات في الاقتصاد والتجارة والمالية، جامعة الجزائر 03، المجلد 10، العدد 01، 2021.

14. سماعيلني هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة جيلالي ليايس - سيدي بلعباس، المجلد 4، العدد 2، 2018
15. امينة طواولة، الذكاء الاصطناعي ورقمنة الإدارة العمومية: آفاق تحسين الخدمات وتحديات التفعيل، مجلة القانون الدستوري والمؤسسات السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة عبد الحميد بن باديس-الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2025
16. زروقي خديجة، بيع العقار في المعاملات الالكترونية بين المبدأ والاستثناء وفق التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة احمد زبانه، غليزان الجزائر، المجلد 13 ن العدد 02، أكتوبر 2021.
17. طارق مخلوف، مطبوعة بيداغوجية في مادة: الأملاك الوطنية، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص القانون العقاري، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2024/2023.
18. مقداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد الثاني، 2024
19. زروقي عبد القادر، الإدارة العامة وتسيير الأملاك الوطنية في الجزائر: بين البيروقراطية ومتطلبات الإصلاح الإداري، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، جامعة الجزائر 1، العدد 9، 2021،
20. لاکرش مغنية، مشنف احمد، رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري: أي دور في تشجيع الاستثمار، مجلة القانون والعامل الجزائري والمقارن، المجلد التاسع، العدد 02، افريل 2024، مخبر التشريعات الدولية للبحار وأثرها على المنظومة القانونية البحرية في الجزائر، جامعة غليزان، الجزائر،
21. عروج سمير، الرقمنة كمدخل لتحسين كفاءة الإدارة العمومية في الجزائر: دراسة حالة قطاع الأملاك الوطنية، مجلة الإدارة والإصلاح، جامعة قسنطينة 2، العدد 11، 2023



22. بومعزة عبد الحق، الرقمنة ودورها في تعزيز الشفافية ومكافحة الفساد في الإدارة العمومية الجزائرية، مجلة دراسات الإدارة العامة، جامعة الجزائر 3، العدد 6، 2022،
23. بن صاولة صراح، بزار محمد سفيان، اشكالية التعاون ما بين البلديات ودوره في تحقيق التنمية المحلية في الجزائر The problematic of cooperation between municipalities and its role in achieving local development in Algeria، المجلة الجزائرية للمالية العامة، جامعة أبي بكر بلقايد (تلمسان) ، المجلد 13، العدد 01، 2023،
24. علي سمير. تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في إدارة العقار العمومي. المجلة الجزائرية للحوكمة والتنمية، العدد 10، 2021،
25. نور سارة، التكنولوجيا الجغرافية المكانية في إدارة الأملاك الوطنية، مجلة دراسات جيومكانية في تسيير الأملاك، المجلد 3، العدد 1، 2021،
26. يزيد محمد أمين، حسين علاقة إدارة الأملاك الوطنية بالمواطن، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، 2024،
27. مهدي شعوة، النظام القانوني للأملاك الوطنية العامة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، المجلد 09، العدد 01، جوان 2024
28. عبد الخالق أودينة، تحديات تبني تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في المؤسسات الجزائرية، مجلة البصائر للبحوث في العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، المجلد 03، العدد 1، جوان 2024،
29. أمينة ساهل، محمد بوسنة، مزايا تكنولوجيا المعلومات وأهمية الاستثمار فيها، مجلة دراسات اقتصادية، جامعة الجلفة، المجلد 16، العدد 01، 2022،

30. بن داودياسين، تطبيقات التكنولوجيا الحديثة في تحسين الأداء الإداري في المؤسسات العمومية الجزائرية، مجلة الإدارة والتنمية، جامعة الجزائر 3، المجلد 7، العدد 2، 2021
31. بوشارب فاطمة الزهراء، دور الوكالة الوطنية للأموال الوطنية في تطوير أساليب التسيير العقاري في الجزائر، مجلة الإدارة والاقتصاد، جامعة الجزائر 3، المجلد 5، العدد 2، 2022
32. يوسف بيال، الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 01، 2023، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية (الجزائر)،

#### خامساً: مقالات إلكترونية

1. أمينة داودي، رقمنة أملاك الدولة، إطلاق حلول رقمية عبر مركز المعطيات "داتا سنتر"، متاح على الرابط : <https://www.ennaharonline.com/رقمنة->
2. عبد الكريم خيطاس، طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، مدونة دليل الإداري والمسير المالي في الجزائر، متاح على الرابط : <https://khitasabdelkarim.wordpress.com/2016/12/17/تكوين>
3. البنك الدولي، مبادئ البنك الدولي لإدارة الأراضي والموارد العقارية وتعزيز الحوكمة العقارية الجيدة، واشنطن: البنك الدولي، 2013، متاح على الموقع الرسمي للبنك الدولي <https://www.worldbank.org>
4. جريدة الحياة العربية، إطلاق شبكة الانترنت للمديرية العامة للأملاك الوطنية: دفتر عقاري وعقود رقمية، 15 ديسمبر 2024، متاح على الرابط : <https://www.elhayatarabiya.net/ar/للمديرية-العامة/>
5. رقاني عبد المالك، القواعد العامة لتأسيس ونفاذ نقل العقار محل التصرف الوقفي، موقع الأوقاف الجزائرية، جامعة تمنراست – الجزائر، 2025، متاح على الرابط <https://waqf-dz.org/توثيق-العقارات-الوقفية-العامة-عن-طريق/>

6. Md. Asaad Raza, Cyber Security and Data Privacy in the Era of E-Governance, Social Science Journal for

Advanced Research, Vol. 4, Issue 1, January 2024, DOI:  
10.54741/ssjar.4.1.2.

# فهرس المحتويات

| العنوان                                                          | رقم الصفحة |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| الإهداء                                                          |            |
| الشكر و العرفان                                                  |            |
| قائمة المختصرات                                                  |            |
| مقدمة                                                            |            |
| الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للأملاك الوطنية الخاصة   |            |
| المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة                       |            |
| المطلب الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة                       |            |
| الفرع الأول: الأملاك الوطنية العامة                              |            |
| الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة                             |            |
| الفرع الثالث: أوجه الاختلاف الرئيسية                             |            |
| المطلب الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة                      |            |
| الفرع الأول: القابلية للتصرف والتفويت                            |            |
| الفرع الثاني: خضوعها لأحكام القانون المدني                       |            |
| الفرع الثالث: خضوعها للتقويم الجبائي والتسجيل العقاري            |            |
| الفرع الرابع: قابليتها للاستغلال الاقتصادي                       |            |
| الفرع الخامس: قابليتها للتغير والتحول                            |            |
| المبحث الثاني: الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوطنية الخاصة  |            |
| المطلب الأول: القوانين والتشريعات المنظمة للأملاك الوطنية الخاصة |            |
| الفرع الأول: التشريعات الأساسية التي تنظم الأملاك الوطنية الخاصة |            |

|  |                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------|
|  | الفرع الثاني: القوانين الوطنية والدولية التي تؤثر على تسيير الأملاك الوطنية الخاصة |
|  | الفرع الثالث: التعديلات والإصلاحات التشريعية في هذا المجال                         |
|  | المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة                       |
|  | الفرع الأول: الهيئات الحكومية المعنية بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة                |
|  | الفرع الثاني: دور المؤسسات المحلية في تسيير الأملاك                                |
|  | الفرع الثالث: العلاقة بين الهيئات المختلفة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة         |
|  | خلاصة الفصل الأول                                                                  |
|  | الفصل الثاني: آليات وإجراءات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة                          |
|  | المبحث الأول: آليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة                                   |
|  | المطلب الأول: طرق التسيير التقليدية                                                |
|  | الفرع الأول: التسيير اليدوي للأملاك الوطنية الخاصة                                 |
|  | الفرع الثاني: أساليب التوثيق والإدارة التقليدية                                    |
|  | الفرع الثالث: دور الإدارة العامة في التسيير التقليدي                               |
|  | المطلب الثاني: التسيير الحديث والرقمنة                                             |
|  | الفرع الأول: أهمية الرقمنة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة                         |
|  | الفرع الثاني: الأنظمة الرقمية المستخدمة في تسيير الأملاك                           |
|  | الفرع الثالث: فوائد التسيير الحديث (الكفاءة، الشفافية، تبسيط الإجراءات)            |
|  | المبحث الثاني: التحديات والحلول في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة                    |
|  | المطلب الأول: التحديات القانونية والإدارية                                         |

|  |                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|
|  | الفرع الأول: التحديات القانونية المتعلقة بتحديد الملكية                      |
|  | الفرع الثاني: المشاكل الإدارية في تتبع وتوثيق الأملاك                        |
|  | الفرع الثالث: ضعف التنسيق بين الهيئات المعنية                                |
|  | المطلب الثاني: الحلول المقترحة لتطوير التسيير                                |
|  | الفرع الأول: استخدام التكنولوجيا الحديثة لتسهيل الإجراءات                    |
|  | الفرع الثاني: أدوات وتقنيات التكنولوجيا الحديثة المستخدمة في تسهيل الإجراءات |
|  | الفرع الثالث: التحديات التي قد تواجه استخدام التكنولوجيا في التسيير          |
|  | خلاصة الفصل الثاني                                                           |
|  | خاتمة                                                                        |
|  | قائمة المصادر والمراجع                                                       |
|  | فهرس المحتويات                                                               |



## الملخص:

تناولت هذه الدراسة موضوع الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر باعتبارها عنصراً أساسياً من الثروة العقارية للدولة وأداة لدعم التنمية الوطنية. يوضح أن المشرع الجزائري وضع منظومة قانونية تهدف إلى تنظيم التسيير والاستغلال والحماية لهذه الأملاك مع مراعاة مبدأ الحفاظ على الملكية العامة. يُبرز البحث الفروق بين الأملاك الوطنية الخاصة التي تخضع للقانون الخاص وتُدار كممتلكات قابلة للتصرف، والأملاك العمومية التي تحكمها قواعد القانون العام. كما يبيّن تطور الإطار القانوني من قانون 30-90 لسنة 1990 والمرسوم التنفيذي 91-454 لسنة 1991 إلى النصوص الحديثة مثل المرسوم التنفيذي 12-427 لسنة 2012.

وتناولت الدراسة كذلك آليات التسيير عبر المديريات والمصالح المحلية، وطرق الاستغلال كالبيع والإيجار والامتياز. وأشار إلى مشكلات التطبيق مثل البيروقراطية، وتعقيد الإجراءات، وضعف التنسيق والرقمنة.

خلصت الدراسة إلى ضرورة إصلاح شامل يشمل التحديث القانوني، تبسيط الإجراءات، الرقمنة، وتكوين الكفاءات، مع تبني مبادئ الحوكمة العقارية والشفافية لضمان استدامة واستثمار فعال للأملاك الوطنية الخاصة.

**الكلمات المفتاحية :** الأملاك الوطنية الخاصة ، الأملاك العمومية ، التسيير العقاري ، الحوكمة ، التنمية الوطنية ، المرسوم التنفيذي 12-427 ، الرقمنة ، الحماية القانونية ، الاستثمار العقاري ، الإصلاح الإداري.

## SUMMARY:

This research examines private state property in Algeria as a fundamental component of the nation's real estate wealth and an important economic resource for national development. The Algerian legislator has established a comprehensive legal framework to regulate the management, exploitation, and protection of these assets while ensuring a balance between economic needs and the preservation of public ownership.

The study differentiates between private state property, governed by private law and subject to market transactions, and public property, protected under public law principles. It traces the legal evolution from Law No. 90-30 of 1990 and Executive Decree No. 91-454 of 1991 to more recent regulations such as Executive Decree No. 12-427 of 2012.

It also highlights the management mechanisms handled by the General Directorate of State Property and local services, emphasizing leasing, sale, and concession as management tools. Despite the clear legal framework, several practical challenges persist, including bureaucracy, procedural complexity, weak coordination, and lack of digitalization. The study concludes that effective management of private state property requires administrative and technical reform, modernization of legal texts, digital transformation, staff training, and the adoption of real estate governance and transparency to ensure sustainable economic and social benefits.

**Keywords:** Private State Property , Public Property , Real Estate Management , Governance , National Development , Executive Decree 12-427 , Digitalization , Legal Protection , Property Investment , Administrative Reform.