جامعة النعامـــة

كلية الحقوق و العلوم السياسية **النعامة في:2026/07/01**

قسم الحقوق

الاذن بالإيداع بعد التصحيح

أنا الممضي أسفله الأستاذ (ة):.....بوعزة أمينة.....

الرتبة:..... أستاذة محاضرة ب.....الجامعة:.....النعامة.....

الكلية:.....الحقوق.....القسم: .....القانون الخاص.....

المشرف على مذكرة الماستر لـ الطالب (ة):

1-بن ختو زينب .....

رقم التسجيل:.....الفوج.....

2-مزيان سمية.....

رقم التسجيل:.....الفوج.....

تحت عنوان: .....رقمنة العقود التوثيقية و دورها في تحقيق الأمن العقاري.....

المقدمة لنيل شهادة ماستر في الشعبة: .....حقوق.....التخصص: قانون أعمال.....

خلال الموسم الجامعي

:.....2026/2025م.....|

شهد أن الطالب(ة) قد أتم (ت) تحرير المذكرة، وأخذ(ت) بعين الاعتبار مجمل التوجيهات المقدمة له(ها) من طرف لجنة المناقشة، و عليه نوافق على طباعة العمل المذكور وفقا لمعهود في المذكرات والرسائل الجامعية ثم تقديمه للإدارة.

توقيع المشرف(ة)



جـــــامـــعـــة الـــــنعامـــة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

رقمنة العقود التوثيقية
ودورها في تحقيق الأمن العقاري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر2 – ل. م. د– حقوق

تخصص: قـانون أعمـال

تحت إشراف :

الأستاذة: بوعزة أمينة

إعداد الطالبتين :

– بن ختو زينب

– مزيان سمية

أعضاء لجنة المناقشة		
اللقب والاسم	الدرجة العلمية	الصفة
بوفلجة عبد الرحمن	أستاذ محاضر أ	رئيسا
بوعزة أمينة	أستاذ محاضر ب	مشرفا
بن علي أمال	أستاذ محاضر ب	مناقشا

الموسم الجامعي: 2025 – 2026

جامعة النعامـــة

كلية الحقوق و العلوم السياسية **النعامة في:2026/06/08**

قسم الحقوق

الإذن بالطبع

أنا الممضي أسفله الأستاذ (ة):.....بوعزة أمينة.....

الرتبة:..... أستاذة محاضرة ب.....الجامعة:.....النعامة.....

الكلية:.....الحقوق.....القسم: .....القانون الخاص.....

المشرف على مذكرة الماستر لـ الطالب (ة):

1-بن ختو زينب .....

رقم التسجيل:....20068069252...الفوج.....أ.....

2-مزيان سمية.....

رقم التسجيل:.....الفوج.....

تحت عنوان: .....رقمنة العقود التوثيقية و دورها في تحقيق الأمن العقاري.....

المقدمة لنيل شهادة ماستر في الشعبة: .....حقوق.....التخصص: قانون أعمال.....

خلال الموسم الجامعي

:.....2026/2025م.....ا

شهد أن الطالب(ة) قد أتم (ت) تحرير المذكرة، وأخذ(ت) بعين الاعتبار مجمل التوجيهات المقدمة له(ها)، و عليه نوافق على طباعة العمل المذكور وفقا لمعهود في المذكرات والرسائل الجامعية ثم تقديمه للإدارة.

توقيع المشرف(ة)




بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨

شكر وعرفان

الحمد لله أولا وآخرا الحمد لله الذي وفقنا وأعاننا ووهبنا القوة والصبر لإتمام هذا العمل المتواضع، فله سبحانه وتعالى جزيل الحمد والشكر على نعمه التي لا تعد ولا تحصى، وعلى توفيقه في مشوارنا الدراسي، وعلى فضله الذي كان سندا لنا في كل خطوة.

كما نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير والامتنان إلى الأستاذة المشرفة السيدة بوعزة أمينة التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها العلمية القيمة، ونصائحها السديدة، ومتابعتها المستمرة لنا طوال فترة إنجاز هذه المذكرة فكانت خير موجه وداعم لنا، ولها منا كل الاحترام والتقدير.

ويسعدنا كذلك أن نتوجه بخالص الشكر وعظيم الاحترام إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرين، على تفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة، وعلى ما سيقدمونه من ملاحظات وتوجيهات علمية قيمة من شأنها إثراء هذا العمل وتصويب ما قد يحتويه من نقائص.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى كافة أساتذة قسم علوم الإعلام والإتصال، الذين ساهموا في تكويننا العلمي والمعرفي طوال سنوات الدراسة، وكان لهم الفضل الكبير فيما وصلنا إليه اليوم.

وفي الأخير، نتوجه بالشكر إلى كل من ساعدنا وساندنا من قريب أو بعيد، ولو بكلمة طيبة أو دعوة صادقة، في سبيل إنجاز هذا العمل، سائلين المولى أن يجعله عملا نافعا وموفقا.

إهـــــــــداء

وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

أصابت سهامنا هذه المرة ولم تخطئ...لمعت أعيننا من فرط الإنتصار كتب في نهاية سطورنا أننا نلنا ما صبرنا لأجله.. الحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه

إلى من كانت الأم والأب إلى من سهلت لي الشدائد بدعاءها، إلى من قدَّمت سعادتي وراحتي على سعادتها أمي الفاضلة. فوالله ما أنا عليه ماكان لولا دعاءها فهو سر توفيقي وقوتي وبه فتحت لي الأبواب المغلقة. لقد كانت طوق النجاة، هي سلاحي الأول وسندي الذي لا يميل. أمي حفظها الله وعافاها وأكرمها.

وإلى رفيق دربي، شكرا لدعمك ووجودك فقد كنت قوة خفية تدفعني إلى الأمام، وعونا دائما لي.

وأخيرا مابين الصبر والعوض، أشكر نفسي على الصبر، فقد كانت أهلا للمصاعب، وكان فضل الله عليها عظيما، وعوضه يليق بعزنه وجلاله.

وها أنا أختم كل ما مررت له، فالحمد لله من قبل ومن بعد، راجيا من الله تعالى أن ينفعني بما علمني وأن يعلمني ما أجهل، ويجعلها حجة لي لا علي.

إهـــــــــداء

وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

عظم المراد فهان الطريق، وجاءت لذة الوصول لتمحو مشقة السنين. الحمد لله الذي ما ظننت به خيرا إلا أغرق قلبي فرحا وسرورا، فلك الحمد حتى ترضى، ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا. أهدي تخرجي هذا لنفسي أولا، لتلك الروح التي تعبت وصبرت وآمنت أن بعد السهر فرحا، وبعد التعب وصولا يليق بالأحلام. أهدي تخرحي إلى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب من دعمني دائما دون مقابل وبلا حدود، إلى قوتي وفخري واعتزازي والدي العزيز حفظك الله لي سندا وأمانا لا يزول.

إلى نبع الحنان وعز القلب ونور العين، أمي الغالية جزاك الله عني خير الجزاء في الدنيا والآخرة، وأتم عليك نعمة حفظ كتابه الكريم بإذن الله.

إلى أصدقاء الرحلة والنجاح، الذين شاركوني التعب قبل الفرح أدام الله مودتنا وجمعنا دائما على الخير والنجاح. إلى كل الأشخاص الذين أحمل لهم المحبة والتقدير، إلى كل من شجعني ولو بكلمة طيبة وكانت سببا في دفعة أمل خلال هذه المسيرة.

وأخيرا أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من علمني حرفا، وزرع في نفسي طموحا وأملا إلى جميع الأساتذة الذين مروا في مسيرتي الدراسية بارك الله فيكم وجزاكم عنا كل خير.

قائمة المختصرات :

المختصر	معناه
ج ر	الجريدة الرسمية
ق م	القانون المدني
ب ط	بدون طبعة
ص	الصفحة
ط	الطبعة
ق	قانون

مقـــدمـــة

مــقدمـــة:

يشهد العالم المعاصر تطورات متسارعة في مجال التكنولوجيا و الاتصال، الأمر الذي أدّى إلى بروز ما يعرف بالتحول الرقمي الذي شمل مختلف القطاعات و المجالات سواء الاقتصادية أو الإدارية أو الاقتصادية، وقد أصبحت الرقمنة اليوم ضرورة حتمية فرضتها متطلبات العصر الحديث، باعتبارها وسيلة فعالة لتحسين الأداء و تبسيط الإجراءات وتقديم خدمات أكثر سرعة و فعالية و دقة.

ويعد التوثيق الالكتروني في المجال العقاري من بين أبرز التحولات التي تفرضها الرقمنة الحديثة على المنظومة القانونية و الإدارية، لما له من دور محوري في تحديث طرق إثبات التصرفات العقارية و تعزيز موثوقيتها، ففي ظل التطور السريع لتكنولوجيا المعلومات والاتصال، أصبح من الضروري تكييف آليات التوثيق العقاري التقليدي مع متطلبات البيئة الرقمية، لضمان الفعالية، السرعة و حماية الحقوق.

ويتميز التوثيق الالكتروني بجملة من الخصائص التي تمنحه خصوصية قانونية وتقنية، منها إمكانية الاعتماد على التوقيع الالكتروني و الكتابة الرقمية كوسائل معترف بها في إثبات التصرفات العقارية، فضلا عن إمكانية الربط بين مختلف الهياكل الإدارية المعنية بالعقار ضمن شبكة تواصل آمنة و مؤتمنة.

ومن هنا تتجلى أهمية دراسة موضوع"دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن العقاري"، باعتباره من المواضيع الحديثة التي تجمع بين الجانب القانوني و التكنولوجي و تكتسي أهمية نظرية و عملية كبيرة بالنظر إلى ارتباطها بحماية الملكية العقارية و ضمان استقرار المعاملات القانونية. كما تبرز أهمية هذا النمط من التوثيق في قدرته على تقليص آجال الإجراءات، و تقليل الاحتكاك الإداري، و ضمان الشفافية و مكافحة التحايل، ما يسهم في تحقيق أمن عقاري مستدام.

وتهدف هذه الدراسة إلى التعرف على خصوصية العقد التوثيقي الالكتروني و أنواعه ودوره في عصرنة مهنة التوثيق و مدى فعاليته،و تسليط الضوء على أهم ضمانات العقد التوثيقي الالكتروني، لاسيما التوقيع الالكتروني الذي حل محل التوقيع الخطي، والتصديق الالكتروني باعتباره صمام الأمان من الاختراقات الأمنية لأنظمة المعلومات الالكترونية، مع إبراز النتائج وتقديم بعض التوصيات التي من شأنها تنوير الأفراد و الجهات الفاعلة وتوعيتهم لأهداف العقد التوثيقي الالكتروني في عصرنة مهنة التوثيق و تحقيق السرعة و توفير الجهد و تحقيق الائتمان و استقرار المعاملات.

وتتجلى بواعث اختيار الموضوع في **البواعث الموضوعية** التي دفعت بنا لاختيار هذا الموضوع فتتمثل في ندرة الدراسات ذات الصلة بعلاقة التوثيق بتنظيم المعاملات العقارية بالرغم من القيمة العلمية الكبيرة التي يتميز بها هذا الموضوع، إضافة إلى ارتباطه بالعقار

الذي يعد ركيزة أساسية لتحقيق الأمن و الاستقرار داخل الدولة،وإسهامه في الرفع من جودة الخدمات العمومية المقدمة على مستوى مختلف الإدارات العمومية.

والبواعث الشخصية متمثلة في رغبتنا في تسليط الضوء على العلاقة الموجودة بين التطورات التكنولوجية الحديثة و الإدارة العقارية، وكيفية إسهام الرقمنة في ضبط و تنظيم مختلف المعاملات العقارية، إضافة إلى محاولتنا للإحاطة بكافة جوانب الرقمنة، و التعرف على مختلف أبعادها و زواياها، لتكون هذه الدراسة فيما بعد مرجعا شاملا يمكن الرجوع إليه للتعرف على كافة العناصر المتعلقة بميدان التوثيق في المجال العقاري.

ورغم المزايا التي يحققها التوثيق الالكتروني في مجال المعاملات العقارية، إلا أن تطبيقه يثير العديد من التساؤلات و الإشكالات المرتبطة بمدى فعاليته في تحقيق الأمن العقاري، خاصة في ظل وجود تحديات قانونية و تقنية و تنظيمية قد تؤثر على تجسيده على أرض الواقع، كما أن التحول من النظام التقليدي إلى النظام الالكتروني يتطلب وجود بنية قانونية و تقنية متكاملة تضمن حماية المعاملات العقارية و تحافظ على حقوق الأفراد.

و إيمانا منا بكون البحث العلمي عملا تجميعيا ينطلق فيه الباحث من الدراسات التي انتهى إليها باحثون آخرون، فقد كان لزاما علينا الإشارة إلى مختلف الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها في إعدادنا لهذا الموضوع بالرغم من قلتها، و تجدر الإشارة إلى أن دراستنا

هذه تعد من بين الدراسات القليلة التي جمعت بين التوثيق الالكتروني و الدور البالغ الذي تلعبه في تنظيم واستقرار المعاملات العقارية.

ومن هذه الدراسات تم الاعتماد عليها:

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري بعنوان" الرقمنة و دورها في المعاملات العقارية"، حيث أن دراستها كانت تفصيلية تتعلق بالإطار المفاهيمي للتحول الرقمي في المجال العقاري وكذا أساليب إرساء الرقمنة في مجال المعاملات العقارية، حيث تطرقت إلى الجهود الوطنية نحو رقمنة القطاع والمشاريع الرقمية المعتمدة في القانون العقاري.

وتختلف دراستنا عن هذه الدراسات في كون دراستنا جاءت متنوعة و تفصيلية وشاملة على أكثر من دراسة تتعلق بتعريف العقد التوثيقي الالكتروني في المجال العقاري،وكذلك دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن العقاري.

وقد إعترضتنا في إعداد موضوعنا هذا صعوبات عديدة يتعلق البعض منها بجمع المادة العلمية و ندرة المراجع المتخصصة في موضوع دراستنا نظرا لحداثة الموضوع، ذلك أن أغلب المراجع التي تمكنا من الحصول عليها كانت تتناول موضوع التوثيق و التوقيع الالكتروني، وندرة في موضوع خدمات الإدارة الالكترونية و تأثيرها على الموثق و سير مكاتب التوثيق، إضافة إلى أننا وجدنا مشكلة في التحكم في الموضوع لتشعب جزئياته وصعوبة الحديث عن جميع المعاملات التي تم رقمنتها.

وعلى ضوء ما سبق يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

ما مدى مساهمة العقد التوثيقي الالكتروني في تحقيق الأمن العقاري؟

واعتمادا على طبيعة الموضوع تم الاستناد إلى المنهج الوصفي في تبيين المفاهيم القانونية المرتبطة بالتوثيق الالكتروني و الأمن العقاري، إضافة إلى المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية و تحليل مختلف الآليات المعتمدة في المجال العقاري.

انطلاقا مما سبق و حتى نستطيع الإجابة على الإشكالية التي ثم طرحها، و بهدف التمكن من ضبط عناصر هذه الدراسة، قررنا الاعتماد على خطة ثنائية مكونة من فصلين يتعلق أولهما بالإطار المفاهيمي و القانوني للعقود التوثيقية و يتضمن مبحثين في المبحث الأول تطرقنا إلى مفهوم العقد التوثيقي الالكتروني و في المبحث الثاني ضمانات العقد التوثيقي المحرر على دعامة الكترونية، أما فيما يخص الفصل الثاني فتناولنا فيه دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن العقاري وهو كذلك يحتوي على مبحثين في المبحث الأول تطرقنا إلى آليات رقمنة القطاع العقاري في القانون الجزائي و في المبحث الثاني رهانات تحقيق الأمن العقاري برقمنة القطاع العقاري.

وفي الختام ختمنا الدراسة بخاتمة تعم جميع ما تناولناه عن دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن العقاري.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي و القانوني للعقود التوثيقية

يعتبر عقد التوثيق وثيقة قانونية تستخدم لتوثيق ويحتوي على التفاصيل الكاملة للاتفاق بما في ذلك المواعيد والشروط والتعهدات المتفق عليها،ويوفر حماية قانونية للأطراف وضمان تنفيذ الالتزامات المتفق عليها ويعتبر العقد الإلكتروني هو عقد يتم تشكيله وتوقيعه وتنفيذه بواسطة الأطراف عبرة وسائل الاتصال الالكترونية ويحمل نفس القوة القانونية كالعقود التقليدية وهذا ما سنوضحه في هذا الفصل.

حيث أن المشرع الجزائري فبالرغم من أنه أصبح يدرك أن الشكل الالكتروني للعقود يعد من المواضيع الحديثة، التي فرضها التطور العلمي و التكنولوجي الهائل الذي مس ميدان المعاملات التعاقدية، ورغم مبادرته لإبرام عقد توثيقي على دعامة الكترونية إلا أنها تبقى تجربة فتية و محتشمة أمام عدم مواصلة العمل بها، في الوقت الذي لم يتطرق إطلاقا للعقد التوثيقي الالكتروني المبرم عن بعد رغم إصداره لقانون التوقيع الالكتروني و التصديق الالكتروني.

حيث تطرقنا في هذا الفصل لدراسة مفهوم العقد التوثيقي الالكتروني و تبيان خصائصه ومميزاته وأنواعه في **(المبحث الأول)**، كما ارتأينا أن نتناول ضمانات العقد التوثيقي المحرر على دعامة الكترونية في **(المبحث الثاني)** .

المبحث الأول: مفهوم العقد التوثيقي الإلكتروني

تطور العقد التوثيقي مع تطور التقنيات الحديثة التي ألقت بظلالها على الحبر والورق وحولت الكتابة فجعلتها طليقة من غير أي دعامة، وأحرزت ثورة حقيقية عززت ظهور مبادئ أكثر موثوقية حيث تحول العقد المبرم أمام الموثق من دعامة ورقية إلى دعامة إلكترونية بداية ،ليتطور لاحقا نمن تطور تكنولوجيا الحديثة وينقل العقد التوثيقي من الوسط المادي إلى الوسط الافتراضي لتعاقد إلكترونيا عن بعد لتنتج ما يسمى بالعقد التوثيقي الإلكتروني، لاسيما في فرنسا التي وضعت أدوات تقنية وسنت قوانين لمسايرته[1].

حيث سنتناول في هذا المبحث تعريف العقد التوثيقي(المطلب الأول) كما سيتم تبيان العقد التوثيقي الإلكتروني (المطلب الثاني)

المطلب الأول :تعريف العقد التوثيقي

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف العقد التوثيقي، ولكن عرف لنا العقد الرسمي من خلال المادة 324 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه "العقد الذي يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقا لما حدده القانون في حدود سلطته أو اختصاصاته".

[1] . ديش ثورية،أحمد داود رقية، العقد التوثيقي الالكتروني كآلية لعصرنة مهنة التوثيق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، مجلة صوت القانون،المجلد08، العدد01،سنة 2021، ص871.

أما الفقه فقد عرفه أنه وثيقة تتم من قبل الموثق طبقا للشروط المنصوص قانونيا لإضفاء الصفة الرسمية عليها وقيام الآثار القانونية المترتبة على ذلك إذا فكل عقد توثيقي عبارة عن محرر رسمي لأن الموثق ضابط عمومي ،لكن ليس كل محرر رسمي عقدا توثيقيا[1].

_ وجرى العمل على إطلاق مصطلح العقود التوثيقية على السندات الرسمية وهي تلك المحررات التي يقوم المحرر بتحريرها بصفة ضابط عمومي طبقا للأشكال وترتيبات المنصوص عليها قانونا في حدود اختصاصه، ويتم توقيعها من طرف المتعاقدين والشهود إذا حضروا وتوقع وتختم بختمه الرسمي[2].

وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف التوثيق (الفرع الأول) وشروط التوثيق (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف التوثيق

بالرغم من صعوبة تحديد مفهوم شامل وكامل لوظيفة التوثيق بصورة جامعة فإنها يمكن التعرف عليها من خلال التعرض لبعض العناصر التي لها علاقة بمفهومها، ولتحديد

[1]. رحمة تربش، العقد التوثيقي الإلكتروني، مجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد 13، عدد خاص ،جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر15جانفي 2021،ص999.

[2]. المرجع نفسه، ص999.

ذلك ارتأينا للجوء إلى الطرق التقليدية لتعريف أي شيء وذلك من خلال شقي، الأول الخاص بالتعريف اللغوي والثاني بالتعريف الاصطلاحي[1].

ومن هنا سنطرق إلى تعريف التوثيق من الناحية اللغوية والاصطلاحية والقانونية.

أولا: من الناحية اللغوية

التوثيق في اللغة هو مصدر الفعل وثق على وزن فعل بمعنى أحكم الأمر[2]، ووثق توثيقا فهو موثق ووثوق أمره أي أخذ بالوثيقة، ويقال وثقة الدابة بمعنى أحكم وثاقها بشدة،والتوثيق الإحكام والإتقان[3].

ثانيا:من الناحية الاصطلاحية.

هو مجموعة الإجراءات القانونية التي يقيدها الموثق بناء على طلب المتعاقدين، لكي يكتسب العقد فيما بينهم صفة العقود الرسمية ،وكذلك المقصود به جمع ما يقوم به الموثق من إجراءات قانونية في الوقت الذي يتصل به المتعاملين الراغبين في إضفاء الصيغة الرسمية على معاملاتهم، حتى تتمتع هذه المعاملات بالقوة القانونية في مواجهة الغير بما يحفظ حقوقهم بأمان[4].

---

[1]. وسيلة وزاني ، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري ،دار الهومة الجزائرية ،2009، ص 13.

[2]. ابن منظور الإفريقي،معجم لسان العرب،جزء 12،ط3،دار إحياء التراث العربي، بدون طبعة ،ص 250.

[3]. الإمام محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الفكر، مطبع بيروت،1973، ص708.

[4]. وسيلة الوزاني،المرجع السابق،ص 17.

ثالثا: من الناحية القانونية

المشرع الجزائري لم يعرف التوثيق كعملية قانونية وإجرائية بل ركز على تحديد صفة الموثق حينما عرف لنا الموثق في المادة 03من القانون 06-02[1]، الذي يتضمن تنظيم مهنة التوثيق على أن: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة"

ويستفاد كذلك من هذا النص أن المشرع الجزائري لم ينظر إلى الموثق باعتباره محرر العقود بل أسند إليه مهنة القانونية ذات طابع وقائي واحترازي تهدف إلى إضفاء الرسمية على التصرفات القانونية وضمان استقرارها وحجيتها كما تبرز هذه المادة الدور المحوري للموثق في تحقيق الأمن القانوني لا سيما المعاملات العقارية التي تتطلب درجة عالية من الثقة والحماية القانونية.

رابعا: مشروعية التوثيق

لقد اهتم الدين الإسلامي الحنيف بالتوثيق حماية لحقوق الأشخاص ، وهذا ما نجده واضحا في سورة البقرة ، قال الله تعالى﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ

[1]- القانون رقم 06-02المؤرخ في 20فيفري 2009 ، يتضمن تنظيم مهنة الموثق الجديدة الرسمية ،العدد 14المؤرخة في 08مارس 2006.

وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ ۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِن تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ﴾[1].

وهذه الآية تعد من أطول الآيات في القرآن الكريم، حيث أمر الله عز وجل بتوثيق الديون حماية لأصحاب الحقوق[2].

الفرع الثاني: شروط التوثيق

من خلال استقرائنا لنص المادة 03من القانون 06-02[3] يتضح أن الموثق مهمته تحرير العقود الرسمية، وبالرجوع إلى نصوص القانون المدني نجد المادة 324[4] عرفت العقد الرسمي" بأنه يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو من تلقى من ذو الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته".

[1] . سورة البقرة، الآية 282، رواية ورش عن نافع.

[2] . بلحمزي فهيمة، فورقان معمر ، دور التوثيق الإلكتروني في تحقيق الأمن القانوني مجلة حقوق الإنسان وحريات العامة ،العدد 4، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، جوان 2017 ،ص 101.

[3] . المادة03 من القانون 02.06، المصدر السابق الذكر.

[4] . المادة 324 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم،ج ر العدد 78 ،الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .

ومن خلال هذا التعريف نستخلص مجموعة العناصر أو الشروط الواجب توافرها في السند الرسمي حتى يكون صحيحا وتكون له الحجية المقررة قانونا وهذه العناصر ثلاثة هي:

- صدور السند الرسمي من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص قائم بخدمة عامة.
- أن يتصرف الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة عامة في حدود سلطته واختصاصه إقليميا وموضوعيا.
- مراعاة الأوضاع الشكلية التي يفرضها القانون[1].

أولا : شروط الشكلية

1- في جميع الحالات يجب أن تحرر العقود تحت طائلة بالبطلان بالغة العربية في نص واحد تسهل قراءته بدون اختصار أو بياض أو نقص[2] أو كتابة بين الأسطر وتكتب المبالغ والسنة والشهر واليوم التوقيع على العقد بالحروف أما التواريخ الأخرى فتكتب بالأرقام[3].

– ولم ينص المشرع الجزائري على شكل الكتابة التي تحرر بها العقود ولكن بالرجوع إلى نص المادة 28من القانون التوثيق التي تنص على أنه:" تكون العقود التي يحتفظ بها الموثق

[1]- زيتوني عمر ، حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 3 ،سبتمبر أكتوبر 2001 ، ص 37 .
[2]- المادة 26 الفقرة 1-2 من القانون 06-02، المصدر السابق الذكر.
[3] - المادة 26/الفقرة 3 من القانون 06-02، المصدر السابق الذكر.

تحت مسؤوليته سواء كانت مكتوبة باليد أو بالآلة الكتابة أو مطبوعة أو مستنسخة بالأجهزة أو بكل وسيلة أخرى".

يفهم من المادة المذكورة أن المشرع لم يشترط شكلا خاصا للكتابة،وقد تكون باليد أو الآلة الطابعة.

2. المصادقة على حالات: تتم المصادقة في الهامش أو في أسفل الصفحات وعلى الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق والأطراف وعند الاقتضاء الشهود والمترجم[1].

3. كتابة العقد بشكل واضح وبدون حشو: يجب أن يتضمن العقد أي تحرير أو كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات وفي حالة تواجدها في العقد فتعتبر باطلة، وإذا تضمن العقد كلمات مشطوبة غير متنازع في عدد فيجب أن تكون هذه الكلمات مكتوبة بشكل لا يشوب أي شك أو التباس، ويصادق عليها في آخر العقد[2].

4. البيانات التي يجب أن يتضمنها المحرر التوثيقي: حيث فرض المشرع مجموعة من البيانات يجب أن يتضمنها العقد التوثيقي نص عليها المادة 29من القانون 06-02[3].

- اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.

[1] . المادة 26/الفقرة 4 من القانون 06-02، المصدر السابق الذكر.

[2] . أنظر المادة 27 من القانون 06-02، المصدر السابق الذكر.

[3]. المادة 29 من القانون 06-02، المصدر السابق الذكر.

- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسيتهم
- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء
- اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء
- تحديد موضوعه
- المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه
- وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل
- التنويه غلى تلاوة الموثق على الأطراف، النصوص الجبائية والتشريع الخاص
- توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء.

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحرر العقد :

سنتناول من خلال هذا الطرح الصفة الوظيفية للموثق أثناء تحريره للعقد التوثيقي.

1. تحرير العقد التوثيقي من طرف الموثق

نصت المادة 324[1] من القانون المدني الجزائري تعرف العقد الرسمي بأنه" العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه"

كما أن المادة 324 مكرر 1[2] تحدد العقود الواجب تحريرها بكتابة رسمية:

[1] . المادة 324 من القانون المدني الجزائري ، المصدر السابق الذكر.

[2] . المادة 324 مكرر 1، المصدر السابق الذكر.

. عقود نقل ملكية العقارات أو الحقوق العقارية.

. عقود نقل المحلات التجارية أو الصناعية.

. تنازل عن أسهم في شركة أو حصص فيها.

. عقود الإيجار الزراعية أو التجارية.

. عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية.

2. اختصاص الموثق

يتعين على الموثق عند مباشرته لمهامه التأكد من أنها تدخل ضمن اختصاصه النوعي، الإقليمي والزماني على النحو التالي:

أ- الاختصاص النوعي :

مفاده أن يكون الموثق مختصا نوعيا بتحرير المحررات الموثقة التي تتم على يده ،حيث إن القانون قد أسند لكل موظف عام نوعا من العمل فإذا صدرت هذه المحررات وكان الموثق مختصا بتحريرها نوعيا اعتبرت محررات وكان الموثق مختصا بتحرير أما إذا تجاوز الموثق حدود اختصاصه بأن حرر أوراقا لم يكن مختصا بتحريرها نوعيا اعتبرت أوراق غير رسمية لعدم دخولها في دائرة اختصاصه النوعي[1].

ومن بين الأعمال التي تدخل في الاختصاص النوعي للموثق هو تحرير عقود بيع

[1]. رحمة تربش، المرجع السابق، ص 1001.

العقارات، الهبة والوقف إلى غير ذلك من تصرفات القانونية ولكن لا يختص بتحرير الأحكام القضائية أو المحاضر الرسمية، ولا ينافس الموثق في أداء مهامه المتمثلة في تحرير عقود القانون الخاص إلا رئيس المركز القنصلي خارج الوطن، إذا خول له القانون تحرير الوثائق والعقود التوثيقية خارج الوطن[1].

ب –الاختصاص الإقليمي :

للموثق اختصاص وهي عند ممارسته لمهامه وتحرير العقود التوثيقية يمتد لكامل التراب الوطني، وهو ما نصت عليه المادة 2 من القانون رقم 06–02[2] المتضمن تنظيم مهمته التوثي، على عكس من كان منصوص عليه في قوانين التوثيق السابقة إذا كان اختصاصه الإقليمي يتحدد بدائرة اختصاص المحكمة التي عين فيها[3].

وعليه، فالموثق يقوم مثلا بتحرير عقد بيع عقار بغض النظر عن مكان إقامة الأطراف العقد و بغض النظر عن مكان وجود ذلك العقار، بمعنى لا يوجد التزام على الأفراد بتوثيق محرراتهم في مكتب دون آخر، ولكن فيها يخص شهر العقار الموجود بها العقار، أما تسجيل العقد فيتم لدى مصلحة التسجيل والطابع الذي يوجد فيها مكتب الموثق وأساس هذا الالتزام مستمد من المادة 10الفقرة الأولى من القانون رقم 06–02[4] "يتولى

[1]. رحمة تربش، المرجع السابق، ص1001

[2]. المادة 02 من القانون رقم 06–02، المصدر السابق الذكر.

[3]. رحمة تربش، المرجع السابق،ص 1002

[4]. المادة 10الفقرة1 من القانون 06–02، المصدر السابق الذكر.

الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يستلمها للإيداع، ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا، لا سيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا".

جـ –الاختصاص الزماني :

لابد أن يكون الموثق مختصا وقت تحرير العقد، فلا يستطيع مباشرة مهامه إلا بعد أدائه اليمين[1]، وحصوله على قرار التعين وإيداع توقيعه وعلامته لدى أمانة ضبط المحكمة والمجلس القضائي لمحل تواجده والفرقة الجهوية للموثقين، فإذا عزل عن مهامه أو وقف ولو مؤقتا أو نقل من مكان اختصاصه إلى مكان آخر كانت العقود التي يحررها باطلة، وبالتالي تنتفي عليها صفة الرسمية لتصبح مجرد عقود عرفية[2] .

كما يشترط في العقد أن يجسد اتفاق الطرفين، أي تعبر عن تطابق الإيجاب والقبول حول جميع المسائل الجوهرية في العقد، ويشترط أهلية الطرفين أي بلوغهما سن الرشد المدني 19سنة وعدم الحجز عليها طبقا لنص المادة 40القانون المدني الجزائري، يجب أن يحدد في العقد العقار محل التعاقد نافيا للجهالة من خلال بتبيان، موقعه، رقمه، مساحته مع

[1] . المادة 08 من القانون 06–02 ، المصدر السابق الذكر

[2]. مليكة جامع ، النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري ، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس ،المدية ،العدد السابع ، ديسمبر 2018، ص 372.

تحديد أصل الملكية ببيان أسماء المالكين السابقين ، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية لتفادي التصرف في ملك الغير[1].

وبعد الانتهاء من تحرير العقد وتوقيعه من قبل الأطراف المتعاقدة والموثق والشهود والمترجم إن وجد، يحتفظ بالعقد الأصلي ضمن أصول المكتب، وفي حالة توقيع الأطراف على العقد وفقا لما يقتضيه القانون ثم تراجعوا لاحقا، فإنه لا يمكن تعديل بنود العقد إلا بموافقة الأطراف أنفسهم بموجب اتفاق آخر[2].

كما يعمل الموثق على تسجيل العقد لدى مصلحة الطابع والتسجيل التابع لها مكتب التوثيق إقليميا، مع إلزام قانون الطابع والتسجيل الموثق بتسجيل جميع العقود في أجل لا يتجاوز الشهر من يوم تحريره.

في حالة تأخره يتعرض لعقوبات جبائية، إضافة إلى قيامه بشهر العقود كونها تنصب على العقار وذلك ذلك حتى ترتب أثرها القانوني[3].

– إذا يعتبر العقد التوثيقي نافذا في كامل التراب الوطني، يتمتع بقوة ثبوتية وحجية مطلقة بالنسبة لأطرافه وللغير، فالعقد التوثيقي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة ورثتهم وذوي الشأن طبقا لأحكام المادتين 324مكرر 5 و 324 مكرر 6، غير أنه يجب

[1]- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام ،دار هومة، الطبعة 1، الجزائر،سنة 2002،ص109.

[2]- موقع الموثق الجزائري، بحث شامل حول العقود التوثيقية ، تاريخ الإطلاع 10 ماي 2026.

[3]- موقع الموثق الجزائري، المرجع نفسه

التفرقة بين ما يعانيه الموثق بنفسه ويحرره يعتبره حجة قاطعة ، وبين تصريحات الأطراف التي يتلقاها دون معاينة، إذ لا تكون إلا بداية إثبات لا غير، وبذلك يجوز إثبات عكسها[1].

المطلب الثاني : العقد التوثيقي الإلكتروني

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف العقد التوثيقي الالكتروني لكن بالرجوع لقواعد العامة فقد نصت المادة 323[2] من القانون المدني الجزائري على ما يلي "ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل الحروف أو أوصاف أو أرقام أو أية علامة أو رموز ذات معنى مفهوم مهما كانت الوسيلة

تتضمنها، وكذلك اطرق إرسالها مما يفهم منه أنه يمكن كتابة عقد توثيقي بأي وسيلة ورقية أو الكترونية، ولقد ساير الشرع الفرنسي في المادة 1316من القانون المدني على نفس المنوال[3].

وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف العقد الالكتروني (الفرع الأول) كما سيتم تبيان خصائصه ومميزاته (الفرع الثاني) وأنواع العقد التوثيقي الالكتروني (الفرع الثالث)

[1] . سباغ محمد، التوثيق و العقود الرسمية، مجلة الموثق ، العدد 05، سنة 1998، ص 20

[2]. قانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 يونيو 2005 يعدل ويتمم الأمر 75-58المؤرخ في 26 سبتمبر والمتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية ، العدد 44، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005

[3] . ديش تورية ، أحمد داود رقية، المرجع السابق، ص 873 .

لنعرج في الأخير إلى التوثيق الرسمي الالكتروني للتصرفات العقارية موقف التشريع لجزائري (الفرع الرابع).

الفرع الأول : تعريف العقد الالكتروني

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 18-05[1] المادة 06 الفقرة 02 المتعلق بالتجارة الالكترونية على أنه "العقد بمفهوم القانون رقم 04ـ02 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1425 الموافق ل23 يونيو سنة 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، و يتم إبرامه عن بعد، دون الحضور الفعلي والمتزامن لأطرافه باللجوء حصريا لتقنية الاتصال الإلكتروني".

نستنتج أن العقد الالكتروني، هو نوع من العقود التي يتم إبرامها وتنفيذها عبر وسائل الاتصال الالكتروني ويستخدم لتبادل العروض والموافقة على شروط العقد بواسطة الأطراف المعنية دون الحاجة لوجودهم في مكان واحد بنفس الوقت[2].

أولا : تحديد معنى الكتابة الالكترونية

تعد تعريف الكتابة الالكترونية أحد أهم وسائل التواصل في عصرنا الحالي إذ أنها أصبحت أداة أساسية لا يمكن الاستغناء عنها في التواصل بين المنظمات والأفراد لذا فإنه

[1]. قانون رقم 18-05، المؤرخ في 24 شعبان 1439 الموافق ل 10 ماي 2018، المتعلق بالتجارة الالكترونية ، الجريدة الرسمية ، العدد 28 ، الصادرة بتاريخ 16 ماي 2018.

[2]. جامع ريان ، خضار دلال، المرجع السابق، ص 11.

كان لزاما علينا التطرق إلى تعريفها في الاتفاقيات الدولية والتشريعات الداخلية للدول[1].

1 – الكتابة الالكترونية وفق الاتفاقيات الدولية :

ورد تعريف الكتابة الالكترونية في العديد من الاتفاقيات الدولية من بينها اتفاقيات الأمم المتحدة المتعلقة باستعمال الخطابات الالكترونية في إبرام وثبات العقود الدولية التي تم إبرامها عام 2005 في نص المادة 04 الفقرة 02[2] بأنها "خطاب الكتروني يتبادله الأطراف بواسطة رسالة بيانات".

ومعنى هذه المادة هو أن الكتابة الالكترونية عبارة عن معلومات ورسائل يقوم الأطراف بتبادلها بشكل الالكتروني، عن طريق أحد وسائل النقل المعلومات والبيانات ورسائل الوسائط المتعددة كالوسائل الصوتية ومحادثات الفيديو وغيرها[3].

2 – الكتابة الالكترونية وفق التشريعات :

قامت العديد من الدول و التشريعات المختلفة بإصدار قوانين و تنظيمات خاصة تتضمن موضوع الكتابة الالكترونية وتعريفها، وعلى رأسها المشرع الجزائري و المشرع الفرنسي.

---

[1] . أميمة مكاحلية ،الرقمنة ودورها في تنظيم المعاملات العقارية ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، الجزائر،2023-2024 ، ص 50.

[2] . المادة 04 من اتفاقية الأمم المتحدة ، المتعلقة باستخدام الخطابات الالكترونية في العقود الدولية المبرمة في نيويورك بتاريخ 2005/11/23.

[3]. أميمة مكاحلية ، المرجع السابق، صفحة 50.

أ – التشريع الجزائري :

نجد أن المشرع هو الآخر قد تناول الكتابة الالكترونية في المادة 323 من الأمر رقم 75–58[1]، المتضمن القانون المدني الجزائري بقوله" ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل حروف أو أوصاف أو أرقام أو أية علامات أو رموز ذات معنى مفهوم مهما كانت الوسيلة التي تتضمنها وكذا طرق إرسالها". كما قد اعترف بها كوسيلة من وسائل الإثبات الالكتروني، وهو ما تم ذكره في الموسوم الرئاسي رقم 10–236[2] المتضمن قانون الصفقات العمومية.

يلاحظ من خلال النصوص، أن المشرع الجزائري لم يقر صراحة بجواز استخدام الكتابة الالكترونية في المعاملات العقارية ولا سيما من حيث استيفاء الشكلية القانونية المطلوبة، وإنما اقتصر على الاعتراف بها في إطار الإثبات فقط ، ويعزى هذا التوجه على الأرجح إلى النقص في الوسائل التقنية والبنية التحية الالكترونية لدى مؤسسات التوثيق مما يحد من قدرتها على اعتماد أساليب التوثيق الرقمي في تحرير العقود العقارية[3].

[1] . الأمر رقم 58.75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ب القانون رقم 01.83 المؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1403 الموافق ل29 يناير سنة 1983،ج ر عدد 05 سنة 1983.

[2] . المرسوم رقم 236.10 المؤرخ في 28 شوال عام 1431 الموافق ل7 أكتوبر سنة 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية المعدل و المتمم.

[3] . بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق، جامعة يحي فارس ، بالمدية (الجزائر) المجلد11 ،العدد 01، سنة 2025 الموافق رجب 1446، ص 127

ب – التشريع الفرنسي :

وقد وسع المشرع الفرنسي في مفهوم الكتابة الالكترونية اثر تعديله القانون المدني بموجب القانون 2000/230، حيث أعاد صياغة المادة 1316 ينص " الإثبات الخطي، أو الإثبات بالكتابة ينتج عن كل تدوين للحروف أو العلامات أو الأرقام أو أي رمز أو إشارة أخرى ذات دلالة تعبيرية واضحة ومفهومة أيا كانت دعامتها أو وسيلة نقلها"[1].

قد ركز هذا التعريف على مفهوم الكتابة وقابليتها للقراءة فقط، ولقد تأثرت العديد من التشريعات العربية بالقانون النموذجي للأمم المتحدة[2].

ثانيا : تعريف التوثيق الالكتروني:

يقصد بالتوثيق الالكتروني توثيق و إثبات و نقل و حفظ التصرفات القانونية أو الوقائع و المحررات الرسمية من خلال وسائط الكترونية معتمدة بدلا من الأساليب الورقية التقليدية، ذلك باستخدام نظم رقمية تضمن سلامة الوثائق وحجيتها القانونية في إطار يحترم معايير الأمان التقني و سرية المعلومات، و يحقق موثوقية التوقيع الالكتروني وصحة نسبته

[1]. غنية باطلي،الكتابة الالكترونية،المجلة الجزائرية ،لقانون الأعمال، عدد 02،جامعة سطيف 02 الجزائر،2020،ص 10.
[2] . المرجع نفسه، ص 11.

إلى صاحبه بما يكفل القوة الثبوتية للمحرر الالكتروني وفقا لما تقره القوانين المنظمة لهذا النوع من التوثيق[1].

كما عرف أنه" مجموعة من الإجراءات القانونية أو الفنية تتم بواسطة جهة محايدة مرخص لها أو معتمدة قانونيا يهدف إلى عدم التلاعب بمضمون التصرف الالكتروني ونسبه إلى مصدر بصورة لا تقبل الشك"[2].

ثالثا أهداف التوثيق الالكتروني:

من أهم الغايات التي يحققها التوثيق الالكتروني، توفير المساحة المكتبية المستغلة لتخزين الملفات الورقية، وكذا توفير نسخة احتياطية من الوثائق في حال تعرض الأصل إلى تلف أو ضياع أو سرقة، و سهولة استرجاع الوثائق المطلوبة و تبادلها داخل و خارج جهة العمل، وكذلك سهولة الاطلاع على الوثائق من طرف الأشخاص في نفس الوقت، وعلاوة على ذلك إعادة النظر في الملفات و إزالة الوثائق المتكررة و الغير الضرورية[3].

هذه الأهداف تبين فعالية التوثيق الالكتروني و دوره في الحفاظ على الوثائق الرسمية على اختلافها من جهة، و من جهة ثانية، سهولة الوصول إليها و الاطلاع عليها في أي

[1]. صفاء هاجر صلاح الدين بوراس ،التوثيق الإلكتروني في المعاملات العقارية ، قسم الحقوق والعلوم السياسية جامعة غرداية، ص 4.

[2]. سعاد عبد الباقي، التوثيق و العصرنة في القانون الجزائري، دار الإنسان للدراسات الثقافية و الفكرية ، المدية الجزائر، 2022 ،ص64.

[3]. بلحمزي فهيمة ، المرجع السابق، ص 100- 101.

وقت و من أي مكان، و هذا ما يفرض على الدول انتهاج عملية التوثيق الالكتروني في جميع المجالات من أجل تحقيق ما يسمى بالحكومة الالكترونية التي أصبحت في الآونة الأخيرة ضرورة ملحة لمواكبة التقدم التكنولوجيا ومسايرة الدول المتقدمة[1] .

رابعا: شروط التوثيق الالكتروني

ليكتسب التصرف الالكتروني حجية في الإثبات يعتد بها، شأنه شأن التصرف القانوني التقليدي لابد من توثيقه الكترونيا لدى جهة مرخصة أو معتمدة، و هذا التوثيق حيث تكون له قيمة قانونية، و يمكن الاحتجاج به أمام أطراف التصرف أو الغير لابد من أن تتوافر عدة شروط و هي:

أ- صدور التوثيق الإلكتروني من الجهة المرخصة لها أو المعتمدة:

لقد أطلق على جبهات التوثيق الإلكتروني عدة مسميات، فنجد قانون الأونسيترال النموذجي (service provider certification) والذي حدد جهة التوثيق الإلكتروني باسم مقدم خدمات التصديق، والتي عُرفت بأنها شخص يصدر الشهادات ويجوز أن يقدم خدمات أخرى ذات صلة بالتوقيعات الإلكترونية[2].

[1]. سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 66.

[2]. المرجع نفسه، ص 66.

وأطلق عليه المشرع الفرنسي اسم المكلف بخدمة التوثيق الإلكتروني وعرف هذه الوظيفة في المرسوم 2001/272[1] على أنها "كل شخص يصدر شهادات إلكترونية أو يقدم خدمات أخرى متعلقة بالتوقيع الإلكتروني".

أما في الجزائر فقد أطلق على ممارسي هذه الوظيفة بـ "مقدمي خدمات التصديق الإلكتروني"، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 162/07 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 123.01[2] المتعلق بنظام الاستغلال المطبق على نوع من أنواع الشبكات بما فيها اللاسلكية الكهربائية وعلى مختلف خدمات المواصلات السلكية واللاسلكية.

ووفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 07/ 162[3] فإن ممارسة نشاط التصديق الإلكتروني تشترط على من يقوم بها أن يتحصل على ترخيص تمنحه سلطة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، كما يكون هذا الترخيص مرفق بدفتر الشروط يحدد حقوق وواجبات مؤدي الخدمات والمستعمل[4].

---

[1]- Marie _ Laure Enaut, Guide du formaliste, dossier pratique, édition francis lefebure p 32

[2]. المرسوم التنفيذي رقم 162.07 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1428 الموافق ل 30 ماي سنة 2007المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123.01 المؤرخ في 9 ماي 2001،ج ر عدد37،سنة2007.

[3]. المرسوم التنفيذي رقم 162.07،المصدر السابق ذكره.

[4]. بلحمزي فهيمة، المرجع السابق، ص 104.

ب- صدور شهادة التوثيق الإلكتروني من مقدم خدمات التوثيق الإلكتروني

شهادة التوثيق هذه هي رسالة إلكترونية تسلم من شخص ثالث موثوق، وتكون لها وظيفة الربط بين شخص طبيعي أو معنوي، وزوج من المفاتيح (العام أو الخاص) وتسمح بتحديد حائز المفتاح الخاص الذي يتطابق مع المفتاح العام المذكور فيها[1].

جـ- يجب أن تكون شهادة التوثيق الإلكتروني نافذة وغير ملغاة أو معلق استعمالها بناء على أحد أسباب الوقف أو الإلغاء:

أي أن ينصب التوثيق على تصرف إلكتروني قابل للتوثيق الإلكتروني وإلا كان التوثيق من غير قيمة قانونية، إذ هنالك تصرفات لا يمكن إجرائها بطريقة إلكترونية ومن ثمة يستحيل توثيقها إلكترونياً كالتصرفات التي يشترط القانون فيها شكلاً معينا[2].

د- التزام جهة التوثيق الإلكتروني بالسرية:

هذا من أجل دعم الثقة بين المتعاملين بالإنترنت مع العلم أن المتعاملين لا يعرف بعضهم البعض ولم يلتقوا من قبل والتزامها بالسرية يفرض عليها عدم الكشف عن البيانات الشخصية المقدمة من أطراف المعاملة الإلكترونية[3].

---

[1]. سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 68.

[2]. المرجع نفسه، ص 68.

[3]. المرجع نفسه، ص 69.

الفرع الثـاني : خصائص العقد التوثيقي الالكتروني و مميزاته

للعقد التوثيقي الإلكتروني مبرم عبر الإنترنيت خصائص تميزه عن غيره من العقود الأخرى غير أنه يمكن أن يشترك في بعض الخصائص الموجودة في العقود التقليدية لأن العقد التوثيقي الإلكتروني لا يختلف في جوهره عن هذه الأخيرة إلا من حيث الوسيلة التي يبرم بها وذلك ما سنوضحه من خلال تبيان الخصائص التي يتميز بها العقد التوثيقي الإلكتروني.

أولاـ خصائص العقد التوثيقي الالكتروني:

أنها تبرم دون التواجد المادي لأطرافها عكس العقود التوثيقية التقليدية و التي تتسم بطابع المواجهة بين المتعاقدين عند تبادل الإيجاب و القبول، حيث تكون تلاوة العقد على الأطراف من طرف الموثق، أما في العقد التوثيقي الالكتروني يتم عن طريق إدخال الشفرة الخاصة بالموثق (الرمز الرسمي)، ويعرض العقد على الزبون من طرف الموثق على الشاشة[1].

هو نوع من المعاملات الالكترونية، إذ يبرم بوسيلة اتصال عن بعد أو عن طريق وسيط الكتروني، مما يمنحه بعض الخصوصية عن باقي العقود، و يمثل خروجا عن القواعد العامة للعقود التقليدية.[2]

[1]. سعاد عبد الباقي، المرجع السابق ، ص 92-93

[2] . المرجع نفسه،ص93.

العقد التوثيقي الالكتروني غير قابل للتزوير عكس العقد التقليدي.[1]

ثانيا : مميزات العقد التوثيقي الالكتروني

يتميز العقد التوثيقي الالكتروني بجملة من المميزات التي تجعله يختلف عن العقد التوثيقي التقليدي و هذا ما سيتم طرحه كالتالي:

أ- إبرام التصرفات القانونية إلكترونيا:

حيث يمكن إبرام العقود و المحورات القانونية من خلال منصات الكترونية معتمدة أو تطبيقات مخصصة تتيح تنفيذ الإجراءات عن بعد دون الحاجة إلى الحضور المادي[2].

ب- استخدام التوقيع الالكتروني الموصوف :

يعد بديلا عن التوقيع الخطي التقليدي ،و يمنح الوثيقة الطابع الرسمي متى استوفى الشروط القانونية المتعلقة بالتعريف بالهوية و سلامة الإجراءات، و كذلك صعوبة تزويره مقارنة بالتوقيع التقليدي و تحقيقه لمبادئ[3].

[1]. سعاد عبد الباقي، المرجع السابق ،ص 93

[2]. صفاء هاجر، المرجع السابق ،ص 6.

[3]. المرجع نفسه ،ص 6.

جـ . الاعتماد على بنية تحتية رقمية مؤمنة:

يشترط قيام التوثيق الالكتروني على شبكة رقمية موثوقة تتضمن وسائل تقنية كفيلة بضمان التشفير و الحماية ، الى جانب وجود هيئات متخصصة بالتصديق الالكتروني لضمان مشروعية التوقيع و المحررات[1].

د. الاعتراف القانوني بحجية الوثيقة الالكترونية :

تمنح الوثيقة الالكترونية القوة القانونية الكاملة متى كانت مستوفية للشروط التي ينص عليها القانون، لاسيما فيما يتعلق بإثبات الهوية و ضمان سلامة البيانات من أي تعديل أو اختراق[2].

ثالثا : أركان العقد التوثيقي الالكتروني :

رغم اختلاف الوسيلة المعتمدة في إبرام العقد الالكتروني التوثيقي، إلا أنه يبقى خاضعا للأركان العامة اللازمة لصحة العقد وفق أحكام القانون المدني و المتمثلة في التراضي، المحل و السبب بالإضافة إلى ركن الشكلية في المعاملات العقارية.

[1]. صفاء هاجر، المرجع السابق ، ص7

[2]. المرجع نفسه، ص 7.

أ – التعبير عن الإرادة :

من ضمن أهم المبادئ التي تحكم العقود، قاعدة عقد شريعة المتعاقدين مع تطابق الإيجاب و القبول و الذي يتم إثباته عن طريق تحرير عقد أمام الجهة المخولة قانونا، و إذا ما أسقطنا القواعد العامة للعقد العادي على العقد الالكتروني وجدنا أن التعبير عن الإرادة فيه تكون إما محددة الوجهة كالتواصل عبر المواقع الالكترونية من خلال ملئ استمارات معلومات أو تقديم طلبات من طرف الراغبين في اقتناء عقار، و مثال على ذلك المعاملات المنصبة على عقار في ميدان الترقية العقارية كالرغبة في اقتناء عقار عن طريق تقنية البيع بالإيجار[1].

وما يهمنا هو ضرورة تطابق الإيجاب والقبول مهما اختلفت الأداة أو الوسيلة المستعملة في ذلك، ولم يحدد نوع معين في حالة العقود التوثيقية الإلكترونية الرسمية[2].

ب – الأهلية في العقد الالكتروني:

على غرار العقود التقليدية، فان العقود الالكترونية تفرض لصحتها أن تتوافر في المتعاقدين الأهلية الكاملة على الطرف المتعاقد عبر شبكة الانترنيت و هذا بثبوت الصفة الشخصية المباشرة أو الحصول على إجازة صريحة من الولي[3].

[1]. بوعبد الله أمال ،حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 128.

[2] . المرجع نفسه، ص 128.

[3]. سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص94.

أما عن الإرادة في العقد الالكتروني فتتجسد في تحديد الهوية الكاملة للمتعاقد قصد التعرف على مدى توفر الأهلية، و هو أمر صعب التأكد من الناحية العملية يسهل التلاعب بالهوية الكترونيا للشخص الطبيعي، ماعدا حالات إبرام عقد بين طرفين يتمتعان بالشخصية المعنوية، لأن الأهلية القانونية تثبت لهما بتقديم الوثائق الخاصة بهما، ففي حالة الحديث عن بيع عقار بين مديرية أملاك الدولة و مرقي العقاري، فإن الأهلية ظاهرة و يسهل إثباتها[1].

جـ- المحل أو السبب في العقد الالكتروني

المحل هو ركن أساسي في أي عقد، وهو الأداة التي يتوجب على الطرف تقديمه للطرف الآخر، و هذا ما يسري على العقود الالكترونية فيتوجب أن يكون المحل موجود أثناء الإعلان عن التعاقد أو قابل للوجود في المستقبل، معينا أو قابل للتعيين، و هذا ما تدعمه الصور و الفيديوهات التي تصف المبيعات مثلا وصفا دقيقا، أما عن السبب في العقد الالكتروني ينطبق على أحكام السبب في العقد التقليدي، فيسرى على المحل و السبب في العقد الالكتروني نفس أحكام العقد التقليدي[2].

ولكن ما يمكن الإشارة إليه، كون المنقولات سهلة الوصف، في حين أن العقارات صعبة لأنها تستدعي أكثر خبرة و احترافية، بحيث يجب أن يحدد المساحة الفعلية والتقييم

[1]. بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، المرجع السابق، ص128-129

[2]. يمينة حوحو، عقد البيع الإلكتروني في الجزائر ،دار بلقيس، الجزائر ط 1،2016 ،ص 120

الحقيقي لها كما يصعب على الموثق من الناحية الميدانية التأكد من التصريحات الحقيقة لطرفي العقد حول محل العقار، بسبب عدم ربط مكتبه بشبكة الانترنيت أو قلة التدفق أو حتى نقص في تكوين الموثق من حيث كفاءته في وسائل التكنولوجيا، عليه يمكن أن يلحق المحل عدة تلاعبات و تصريحات كاذبة يمكن من شأنها طرح منازعات عقارية لاحقا حول محل العقد التوثيقي الالكتروني[1].

كما هو متعارف عليه، فان العقد الالكتروني الرسمي الذي يكون محله عقار، لابد من إخضاعه لشروط و إجراءات أخرى لاحقة لإبرام العقد وفق نموذج محدد، و ذلك ضمانا لتحقيق آثاره القانونية و المتمثلة في كل من إجراءات الشهر و التسجيل، ففي العقود العادية يقوم الموثق أو مديرية أملاك الدولة بالتنقل إلى المحافظة العقاري المختصة إقليميا و الذي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل العقد لإيداع العقد قصد إخضاعه لإجراءات الشهر و التسجيل و بالتالي نقل الحق العيني للمشتري[2].

وإن تحقيق العقد العقاري الإلكتروني و الرسمي لآثاره القانونية، لابد أن تقترن بإجراءات الشهر و التسجيل و التي تنقل الملكية القانونية للمشتري، والتي لا تتم إلا عن طريق ربط جميع الهياكل الإدارية التي لها علاقة بالعقد العقاري بصفة مباشرة أو غير

[1] . بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 129

[2]. المرجع نفسه، ص130.

مباشرة بشبكات الانترنيت، ووضع أرضيات رقمية محددة تتكفل ضمان استكمال الإجراءات المتبعة في العقود العقارية[1].

الفرع الثالث : أنواع العقد التوثيقي الالكتروني

قد يبرم العقد التوثيقي على دعامة إلكترونية (أولا) كما قد يبرم الكترونيا عن بعد (ثانيا). وهذا ما سيتم توضيحه من خلال هذا الطرح:

أولا : العقد التوثيقي الإلكتروني المبرم على دعامة الكترونية

أي التعاقد بحضور أطراف العقد، و هو أول ما انصرف إليه معنى العقد التوثيقي الالكتروني يجب أن نقر أن الحضور المادي لأطراف المتعاقدة و الموثق خاصة، من أهم المزايا التي تعزم ثقة الأفراد في العقد التوثيقي الالكتروني المبرم على دعامة الكترونية لذلك يرى بعض الفقه أن الحضور المادي للموثق يعتبر جوهريا في مجال الرسمية[2].

كما أنه و في إطار عصرنة مهمة التوثيق بالجزائر، أشار رئيس الفرقة الوطنية للموثقين آنذاك السيد محمدي نور الدين لدى جريدة الخبر اليومية الصادرة في مارس سنة 2017 "سيتم تعميم التوثيق الالكتروني، أي استبدال القاعدة الورقية التي يحرر عليها العقد بأخرى الالكترونية" و أطلق أول عقد توثيق مبرم عبر دعامة الكترونية من ولاية تيسمسيلت

[1]. بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، المرجع السابق ، ص .130

[2]. ديش تورية ، أحمد داود، المرجع السابق ص 879.

مارس سنة 2017، و أضاف إليه أنه سيستلم الموثقين عبر كامل التراب الوطني أجهزة موحدة من طرف وزارة العدل[1].

و بخصوص التوقيع الالكتروني، سيتم اعتماد البصمات الالكترونية، كما أن الأرشيف سيشكل قاعدة بيانات سرية تحفظ على مستوى وزارة العدل، تحت إشراف قاضي حيث لا يمكن الاطلاع عليه إلا بإتباع إجراءات محددة، الأمر الذي سيمثل ضمانات الموثق، إلا أنها كانت تجربة لم تلقى التشجيع الكافي و التحفيز من الجهات الفاعلة، ما جعلها حبيسة الأدراج أمام عوائق التنفيذ[2].

كما يقتضي إبرام العقود الرسمية الحضور المادي للموظف العام بتوقيع العقد، سواء المتعلق بالعقود المدنية أو التجارية غير أنه لا يشترط حضور كل الأطراف أمام الموثق، فيكفي أن يستعمل نفس نظام التوقيع بين الطرفين، و يتم في هذه الحالة الاستعانة بالأجهزة المساهمة في نقل التوقيع للعقد (التوقيع بالقلم جهاز نقل البصمات الالكترونية)، فبعد أن يتم كتابة العقد وفقا للطرق العادية.

و يتم رقمنه الوثائق المثبتة للعقد، و بعد تحديد موعد لقاء بين المتعاقدين يتم عرض العقد الرسمي في الشاشة كل ورقة على حدا من أجل التأكد من عدم وجود أخطاء في

[1]. ديش تورية ، أحمد داود، المرجع السابق ،ص879.

[2]. المرجع نفسه، ص 879.

المحتوى ليتم تداركها ويتم تلاوة المضمون و توقيع العقد من قبل الأطراف والشهود باستخدام القلم الالكتروني أو بموجب البصمة الالكترونية، ثم يضع الموثق توقيعه بفضل مفتاحه الخاص فيكون غير قابل لأي تعديل بها[1].

ثانيا : العقد التوثيقي الالكتروني المبرم عن بعد عبر وسائل الاتصال الحديثة

أي في غياب طرف أو أكثر، وهذا هو العقد التوثيقي الالكتروني بالمعنى الدقيق الذي يتم عبر الانترنيت بين أطراف يوجد كل منهم في مدينة مختلفة[2].

فهو عقد يحرر على دعامة الكترونية ويتم بين أطراف لا يوجدون في نفس المكان وبالتالي يتخلف شرط الحضور الشخصي أو الجسدي للأطراف، سوءا بأنفسهم أو بواسطة نائب أو وكيل عنهم[3].

من جهة يميز المشرع الفرنسي بموجب المادة 16 من المرسوم رقم 973-2005[4] المؤرخ في 10 أوت 2005،المتعلق بالعقود المحررة من طرف الموثق بين نوعين العقد التوثيقي الالكتروني[5].

---

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 95-96

[2] . ديش تورية، احمد داود، المرجع السابق، ص 880.

[3] . المرجع نفسه ،ص 880

[4] Décret n°2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, JORF n°186 du 11 août 2005 , texte n°34

[5]. ديش تورية ، أحمد داود، المرجع السابق، ص880

أ – إنشاء العقد التوثيقي الالكتروني في حضور جميع الأطراف

هده الحالة لا تشكل أي صعوبة فيحق للأطراف اختيار الدعامة التي تتم فوقها الكتابة، سواء كانت ورقية أو الكترونية، و ذلك تطبيقا لمبدأ التكافؤ الوظيفي[1].

ب – إنشاء العقد التوثيقي الالكتروني في غياب طرف أو أكثر

إن حضور موثق واحد غير كافي في حالة التعاقد عن بعد، حيث يقتضي الوضع حضور موثق ثاني لإنشاء عقد توثيقي الكتروني الذي بإمكانه التأكد من هوية الأطراف و رضاهم بالمعاينة[2].

بالرجوع إلى المادة 20 من المرسوم الفرنسي رقم 71-941 المؤرخ في 26 نوفمبر 1971 المتعلق بالعقود المحورة من قبل الموثقين و المعدلة يوجب المرسوم رقم 2005-973 المؤرخ في 10 أوت 2005[3]، فانه في حالة ما إذا كان أحد إطراف العقد غائب و غير ممثل أمام الموثق المختص فإن رضاه أو تعبير عن إرادته و تصريحه، يكون أمام موثق أخر يشارك في تحرير هذا العقد و يجب أن يتضمن العقد ذلك، و فكرة وجود موثقين يدخل في المفهوم التقليدي من أجل إعطاء السند الحجية القانونية، و هنا تبدأ عملية إبرام العقد و ذلك من خلال استخدام أحد الأطراف المفتاح العام الذي يكون متبادل بين

[1] . ديش تورية ، أحمد داود، المرجع السابق ،ص880.

[2]. المرجع نفسه،ص880.

[3]. Article 20 du Décret n°2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, Légifrance.fr - le service public de la diffusion du droit, https://www.legifrance.gouv.fr

الطرفين، من أجل الاطلاع على مضمون العقد، و يقوم هذا الطرف بعملية ضغط لهذا العقد أي يقوم بعملية تشفيره ،و من ثم إرساله إلى الطرف الأخر[1].

كما يتبين مما سبق أن المشرع الفرنسي لم يخرج عن مبادئ العقد التوثيقي التقليدي عند إنشاءه للعقد التوثيقي الالكتروني، وإنما قدم تسهيلات من بينها عدم حضور كل الأطراف لدى موثق واحد واعتماده على التوقيع الإلكتروني المؤمن للموظف فقط دون اشتراطه التوقيع الالكتروني من طرف دوي الشأن الشهود[2].

الفرع الرابع : التوثيق الرسمي الالكتروني للتصرفات العقارية و موقف التشريع الجزائـري

بالنسبة للمشرع الجزائري، فإنه لم يخص التوثيق الالكتروني الرسمي بنص قانوني خاص يحدد شروطه و كيفياته مثلما فعل المشرع الفرنسي بل اكتفى بإقرار مبدأ المساواة بين الإثبات الالكتروني والإثبات الورقي دون تفصيل من خلال المادة 323 مكرر 1، ودعم فكرة التوثيق الالكتروني بالقانون رقم 15-04[3] المتعلق بالتوقيع و التصديق الالكتروني.

وقد نصت المادة 323 مكرر 1[4] من القانون المدني، على معادلة الكتابة الإلكترونية للكتابة الورقية من حيث الحجية، شريطة التأكد من هوية مصدرها وضمان سلامتها، كما أقر

[1]. رحمة تربش، المرجع السابق، ص 1005.

[2]. ديش تورية ، أحمد داود، المرجع السابق، ص 881.

[3]. القانون 15-04،محدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين المؤرخ في 1فيفري 2015، الجريدة الرسمية العدد 06،الصادرة في01فيفري 2015.

[4] . المادة 323 مكرر 1من القانون المدني الجزائري، المصدر السابق الذكر

القانون رقم 15-04[1] المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين في مادته الثامنة، بأن التوقيع الإلكتروني الموصوف يعادل التوقيع الخطي سواء كان صادراً عن شخص طبيعي أو معنوي، إلا أن هذه النصوص لم تتطرق إلى ما إذا كانت هذه المساواة تشمل الكتابة الرسمية التي تشكل متطلباً قانونياً لبعض التصرفات العقارية[2].

كما أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على إمكانية إنشاء كتابة رسمية في شكل الالكتروني لتوثيق التصرفات القانونية التي يتطلب القانون توثيقها رسميا ومثلها التصرفات الناقلة للملكية العقارية أو الحقوق العقارية على غرار ما فعله المشرع الفرنسي، ويمكن القول بأن النصوص الحالية للقانون المدني وقانون التوثيق الجزائري، لا يوجد فيها ما يجيز أو يمنع إمكانية نشوء كتابة رسمية في شكل الكتروني لتوثيق التصرفات القانونية، ومن بينها التصرفات العقارية خاصة وأن هذه الرسمية في الشكل الالكتروني لا تتطلب مجرد جرأة من الموثقين للقيام بإنشائها فقط، وإنما تتطلب كذلك ضرورة وجود النصوص الصريحة التي تنظم عمل الموثق الالكتروني، وضرورة وجود شبكة داخلية ونظام لمعالجة وإرسال المعلومات معتمد من طرف أعلى هيئة مركزية يتبع لها الموثقون والمحضرون والقضائيون[3].

[1] . القانون15-04، المصدر السابق الذكر

[2] . صفاء هاجر ، صلاح الدين بوراس، المرجع السابق، ص 12

[3] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق ص 79.

المبحث الثاني : ضمانات العقد التوثيقي المحور على دعامة الالكترونية .

مع ظهور العقود الالكترونية المبرمة عبر الانترنيت أصبح من الضروري التصديق الالكتروني على المعلومات المتواجدة بالعقد، وتحديد أطراف العقد لسلامة وأمن المعاملات و القيام بعملية التصديق الالكترونية والخدمات المتعلقة بها يستلزم وجود هيئات مختصة ذات كفاءة تقنية و عملية وقانونية موثوق بها و طاقم بشري مؤهلا تضم للمهام المعقدة المنوطة بها وهذا ما يمنح الأمان للمتعامل الالكتروني[1].

وقد أطلق المشرع الجزائري على هذه الهيئات مصطلح مؤدي خدمات التصديق الالكتروني الذي تنظيم مختلف حدها منها والتزاماتها و مسؤولياتها وفقا للقانون 15-04 الذي يهدف إلى وضع إطار قانوني قصد التكفل بالمتطلبات القانونية و التنظيمية والتقنية التي تسمح بإرساء جو من الثقة المواتية[2].

حيث سيتناول في هذا المبحث ضمان الموثق فعالية العقد التوثيقي الالكتروني (المطلب الأول) كما سيتم تبيان حالات عدم الاعتداء بالعقد التوثيقي الالكتروني (المطلب الثانى).

[1]. بركان كريم، المسؤولية المدنية لهيئات التوثيق الالكتروني ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية ، العقيد أكلي محمد أو الحاج، البويرة سنة 2015 ص 130.

[2]. معيزي نداء النظام القانوني للتصديق الالكتروني .جامعة قاصدي مرباح ورقلة – 2015 – 2016 – ص 29.

المطلب الأول : ضمانات الموثق فعالية العقد التوثيقي الإلكتروني

يضمن الموثق من خلال إعمال آليتي التوقيع الالكتروني والتصديق الالكتروني، منح العقد التوثيقي الالكتروني المصداقية والشفافية، التي تبعث الطمأنينة لدى المتعاقدين[1]. وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب إلى التوقيع الالكتروني (الفرع الأول) والتصديق الالكتروني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التوقيع الالكتروني.

أدرج التوقيع الالكتروني للمرة الأولى في الجزائر من قبل المشرع في قانون 05-10[2]، الذي تم من خلاله الاعتراف بالكتابة الالكترونية كوسيلة إثبات، وذلك بإضافة المادتين 323 مكرر و323 مكرر1، و اعتد المشرع الجزائري بالتوقيع الالكتروني لأول مرة في نص المادة 327ـ2 من القانون المدني المعدلة بالقانون 05-10[3] والتي تنص: "يعقد بالتوقيع الالكتروني وفق الشروط في المادة 323 مكرر أعلاه"، وذلك من أجل إضفاء الحجية على المحورات الإلكترونية.

[1] . ديش ثورية ، أحمد داود ، المرجع السابق، ص884.

2 . القانون 05-10،المصدر السابق ذكره.

[3] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق ،ص 86.

ونظم المشرع الجزائري التوقيع الالكتروني من خلال إخضاعه إلى نظام الترخيص الوارد في المادة 39 من القانون 2000-03[1] المؤرخ في 05 أوت 2000 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات السلكية و اللاسلكية.

أولا : تعريف التوقيع الالكتروني

لقد عرف المشرع الجزائري التوقيع الالكتروني حسب المرسوم التنفيذي رقم 162/07[2] المؤرخ في 30 ماي 2007 المعدل المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-123 المتعلق بنظام الاستغلال المطبق على كل نوع من أنواع الشركات بما فيها اللاسلكية الكهربائية وعلى مختلف خدمات المواصلات السلكية واللاسلكي، حيث وحسب المادة 3 مكرر يقصد بالتوقيع الالكتروني" معطى ينجم عن استخدام أسلوب عمل يستجيب للشروط المحددة في المادتين323 و323 المكرر في الأمر رقم 75-58 في 26 سبتمبر 1975"[3].

وبالرجوع للمادة 02 من القانون 15-04[4] المؤرخ في أول فبراير 2015 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع وتصديق الالكتروني.

---

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق ، ص 86.

[2] .المرسوم التنفيذي رقم 162.07، المصدر السابق الذكر.

3 . الجديدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 37 مؤرخة في 07 جوان 2007 ص 12 ، 13

[4] .القانون رقم 15-04 ، المصدر السابق ذكره

نجدها حددت المقصود من التوقيع الالكتروني في الفقرة الأولى منها على أنه بيانات في شكل الكتروني، مرفقة أو مرتبطة منطقيا ببيانات الكترونية أخرى تستعمل كوسيلة توثيق، أما الفقرة الثانية من المادة فقد حددت المقصود من الموقع على أنه شخص طبعي يحوز بيانات إنشاء التوقيع الالكتروني ويتصرف لحسابه الخاص أو لحساب الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يمثله[1].

ثانيا : دور التوقيع الالكتروني و شروطه

يعد التوقيع الالكتروني من أهم الوسائل القانونية والتقنية التي ساهمت في تطوير المعاملات الالكترونية إذ أصبح يؤدي دورا جوهريا في إضفاء الحجية القانونية على المحررات والعقود التوثيقية الالكترونية وهذا ما سيتم تبيانه من خلال هذا الطرح.

أ- دور التوقيع الالكتروني :

يلعب اثر تبع ثلاثة أدوار رئيسية تتمثل في أنه وسيلة لتحديد هوية الشخص موقع العقد التوثيقي الالكتروني وتعبير عن رضاء الشخص الموقع بمضمون العقد التوثيقي الالكتروني وكذا دليل على الحضور الجسدي للموقع على العقد التوثيقي الالكتروني.[2]

[1]. رحمة تربش، المرجع السابق، ص 1007.

[2]. ديش تورية ، أحمد داود، المرجع السابق،ص 884.

ب – شروطه

ويشترط في التوقيع الالكتروني حسب المرسوم الفرنسي رقم 272 / 2001 الصادر في 2001/03/30 تطبيقا للمادة 1316 المتعلق بالتوقيع الالكتروني، أن يكون محدد لهوية الموثق وبسلطته على منح العقد الصفة الرسمية، بالتالي فإن وضع توقيعه على دعامة الكترونية لا يجب أن يمر إلا من خلال و سائل تأمين عالية.

اما توقيع ذوي الشأن و الشهود قلم ينشرها المشرع الفرنسي المرسوم 973 / 2005 المتعلق بإعداد الموثقين للمحورات الرسمية الالكترونية و توقيعهم الكترونيا، و إنما يلتزم أن يكون توقيعهم على العقد التوثيقي الالكتروني بشكل مرئي على الشاشة، وفا بما يتم نقل التوقيع الخطي لذوي الشأن عن طريق الماسح الضوئي أو استعمال القلم الالكتروني.

مما يحدث تداخلا بين التوقيع الخطي والتوقيع الالكتروني ويضيف من حجية هذا الشكل من التوقيع الالكتروني الخاص بالشهود وذوي الشأن في الإثبات، لعدم توافر عناصر الأمان الكاملة[1]

غير أن الملاحظ أن المشرع الفرنسي به يشترط توقيع الكتروني من ذوي الشأن والشهود، لتلافي وقوعهم في الخطأ عند استعمال التوقيع الالكتروني الذي يتطلب خطوات

[1]. ديش تورية، أحمد داود، المرجع السابق، ص 885.

ودقة إذ يكفي تأكد الموثق من توقيع الأطراف والشهود على العقد التوثيقي الالكتروني، وهو ضمانة كافية لإنجاز هذا الأخير جون اشتراط توقيع الكتروني مؤمن[1].

من ناحية أخرى فإن المادة 16 هذا ذات المرسوم، أوجبت على الموثق لدى تحريره لعقد محور على دعامة الكترونية، أن يستخدم نظام المعالجة للمعلومات معتمدا من قبل المجلس الأعلى للموثقين، بما يكفل سلامة وسرية مضمون العقد مع، علاوة أن يكون هناك تبادل بين هذه الأنظمة مع بعضها البعض، ولايزال المشرع الجزائري نصوصه قاصرة على تناول هذه ا المسائل[2].

ثالثا : أنواع التوقيع الالكتروني

يتوقف إبرام العقود الالكترونية على خاصية التوقيع الإلكتروني والذي يعتبر الركيزة الأساسية لحماية التعاملات القانونية عبر الشبكة المعلوماتية ويختلف التوقيع باختلاف أنواعه[3].

[1]. ديش تورية، أحمد داود، المرجع السابق ص 885.

[2]. المرجع نفسه ص 885.

[3]. سعاد عبد الباقي ، المرجع السابق، ص 87.

أ- التوقيع العادي :

وهو توقيع يتضمن مجموعة من البيانات الرقمية التي بدورها تعكس بيانات أخرى فهو توقيع بسيط لا يحقق الموثوقية المفروضة في الكتابة، ومع ذلك لا يمكن للعدالة إنكاره أو استبعاده مادام أنه يثبت علاقة الموقع بالمحور الذي وقعه[1].

وقد نص المشرع الجزائري على هذا النوع من التواقيع المادة وهو من القانون رقم15-04[2].

ب - التوقيع المؤمن:

هو التوقيع المستخدم عادة في الإثبات ، فلا بد أن تتوافر الشروط التالية: أن يكون مرتبطا بالموقع بدون لبس، وبإمكانه تحديد الموقع. وأن يتم إنشاؤه وفقا للبيانات إنشاء التوقيع الالكتروني والذي يمكن الموقع من استخدامه لوحده مع إمكانية الكشف عن أي تغيير لاحق يطرأ على المحور.[3]

وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 323 مكرر، حيث نص" يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الالكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق يشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معددة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها"[4].

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 87 .

[2] . المرجع نفسه، ص 87 .

[3] . المرجع نفسه، ص 87 .

[4] . المرجع نفسه، ص 14 .

ج- التوقيع الموصوف: هو ذلك التوقيع التي تتوافر فيه شروط التوقيع المتقدم، لكن يتم إنشاؤه باستخدام آلية إنشاء التوقيع الموصوف، بالاستناد إلى شهادة تصديق إلكترونية[1].

وهذا ما أشارت إليه المادة 08 من قانون 15-04: يعتبر التوقيع الالكتروني الموصوف وحده مماثلا للتوقيع المكتوب سواء كان لشخص طبيعي أو معنوي فيعتبر لاعتبار أن التوقيع موصوفا 03 شروط أن يتم إجراء التوقيع الالكتروني وفقا لأحكام التوقيع المتقدم وأن يتم استخدام آليات إنشاء التوقيع بصفة آمنة و كذلك أن يكون التوقيع قد تم باستخدام شهادة تصديق الكترونية[2].

ويمكن للمتعاقد الآخر التحقق من موثوقية التوقيع بالاعتماد على مؤدي خدمات التصديق و حده من خلال شهادة التصديق الالكترونية[3] و هذا النوع من التوقيعات يعادل التوقيع الرسمي ويمكن الاستعانة به في جميع التصرفات.

[1] . حليتيم سراح ،خصوصية التوقيع الرقمي في توثيق العقود الالكترونية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، المجلد05 ، العدد 02، 2018 ، ص 92

[2] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 88.

[3] . جميلة حميدة زهرة برة، شهادة التصديق الالكتروني كآلية لتعزيز الثقة في المعاملات الالكترونية، جامعة لونيسي علي ، البليدة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 01، أفريل 2019

الختم الالكتروني (Cachet Electronique)

يتعلق بالشخص المعنوي، وهو التوقيع الالكتروني الذي يتم منحه للشخص المعنوي وفقا لأمر صادر من شخص طبيعي له شهادة شخصية[1].

الفرع الثاني : التصديق الالكتروني

يقصد بالتصديق أو التوثيق الالكترونية عملية التأكد من صحت الكتابة الالكترونية والتوقيع الالكتروني، إذ يقوم بهذه العملية طرف محايد ومستقل عن أطراف التعاقد الالكتروني، وقد يكون فردا عاديا أو شركة أو جهة معينة ويسمى "مقدم خدمات التصديق" أو"مؤدي خدمات التصديق" أو "جهة التصديق"[2].

وعليه سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف هيئات التصديق الالكتروني ثم يليها النظام القانوني لهيئات التصديق الالكتروني لنعرج في الأخير إلى شروط تقديم الخدمات.

أولا: تعريف هيئات التصديق الإلكتروني

أطلق المشرع الجزائري على جهة التصديق اسم مؤدي خدمات التصديق الالكتروني وقد عرفه في نص المادة 8 فقرة 8 من القانون 03/2000[3] المؤرخ في 05 أوت 2000

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 88.

[2] . كبير آمنة، التصديق الالكتروني، دراسة مقارنة، جامعة التكوين المتواصل، مركز البيض، ص 135

[3] . القانون رقم 2000 – 103 المؤرخ في 5 أوت 2000، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، ج ر،عدد 48،سنة 2000.

على أنه "كل شخص معنوي أو طبيعي يقدم خدمات مستعمل وسائل المواصلات السلكية اللاسلكية".

كما عرفته المادة 2 فقرة 12 من القانون 15 – 04[1] على أنه "شخص طبيعي أو معنوي يقوم بمنح شهادات تصديق الالكتروني موصوفة، وقد يقدم خدمات أخرى في مجال التصديق الالكتروني".

ثانيا – النظام القانوني لهيئات التصديق الالكتروني :

أن تقرير مصداقية المحررات الالكترونية يتوقف على توفير أمن البيانات الواردة في المعاملات الالكترونية، يتوقف أمن بهوية خصوصا المتعلقة بهوية الأطراف لاسيما عندما يكون الاتفاق بين طرفان يجهلان بعضهما، ومن أجل ذلك وتوفير ضمان أخر، فلا بد من توثيق المعاملات وتحديد شخصية المتعاقدين من خلال توفير هيئات تشكل الطرف الثالث في العلاقة، بحيث تعمل على حسن سير التعامل تسمى بـ" جهات التصديق"[2].

ثالثا: شروط تقديم الخدمات:

نظرا لأهمية وحساسية المهام الموكلة إلى مقدمي خدمات التصديق الالكتروني، فإن المشرع الجزائري وفقا للقانون رقم 15–04 المؤرخ في 01 فيفري 2015 المتعلق بتحديد

[1] . القانون رقم 15 – 04، المصدر السابق ذكره.

[2] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق ص80–81.

القواعد العامة للتوقيع والتصديق الإلكترونين، وضع شروطا صارمة لإنشاء هيئات التصديق[1].

- يجب أن يستجيب وفق هذا القانون الشخص الطبيعي أو الممثل القانوني للشخص المعنوي الذي يرغب في ممارسة نشاط مزود خدمات المصادقة الالكترونية للشروط التالية
- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري للشخص المعنوي أو الجنسية الجزائرية للشخص الطبيعي.
- أن يمتع بقدرة مالية كافية.
- يجب أن يكون طالب الترخيص متمتعا بمؤهلات وخبرة ثابتة في ميدان تكنولوجيا الإعلام والاتصال للشخص الطبيعي أو المسير للشخص المعنوي.
- أن لا يكون قد سبق الحكم عليه في جناية أو جنحة منافية لنشاط تأدية خدمات التصديق الالكتروني[2].

[1]. مصطفى هنشور وسيمة ، النظام القانوني لمقدمي خدمات التصديق الإلكتروني في التشريع الجزائري،تخصص قانون العلاقات الاقتصادية الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس، ص 157 .

[2]. المادة 34 من القانون رقم 15-04، المصدر السابق ذكره.

إجراءات الحصول على ترخيص لتأدية خدمات التصديق الالكتروني :

بالرجوع إلى القانون 15-04 المتعلق بالتوقيع والتصديق الالكترونيين، تجد أن صلاحية إصدار التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط التصديق على التوقيع الالكتروني، قد منحت للسلطة الاقتصادية للتصديق الالكتروني[1].

وقد نص المشرع الجزائري على وجوب حصول طالب الترخيص لتأدية خدمة التصديق الالكتروني على شهادة تأهيل سابقة للترخيص، لمدة سنة كاملة قابلة للتجديد، وذلك بغرض تهيئة وإعداد الوسائل اللازمة للقيام بأنه بنشاط التصديق على التوقيع الالكتروني، بحيث لا يمكن مزاولة هذا النشاط إلا بعد الحصول على الترخيص الذي يلي شهادة تأهيل[2].

يتم منح الترخيص لكل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط القانونية اللازمة للممارسة نشاط التوثيق الالكتروني والمتحصل مسبقا على شهادة التأهيل، حيث يتم تبليغه في أجل ستون (60) يوما بذلك، ابتداء من تاريخ استلام طلب الترخيص[3].

وفي حالة ما إذا تم رفض شهادة الترخيص لمزاولة نشاط التصديق الالكتروني فيحب أن يكون هذا الرفض مسببا مع وجود تبليغه للمعنى بالأمر مقابل إشعار بالاستلام[4].

---

[1] . المادة 33 من القانون 15-04، المصدر السابق ذكره.

[2] . المادة 35 من القانون 15-04 ، المصدر السابق ذكره .

[3] . مصطفى هنشور وسيمة، المرجع السابق ، ص 159.

[4] . المادتين 37 ، 36 من القانون رقم 15-04، المصدر السابق ذكره.

وعند منح هذا الترخيص فإنه يوفق بدفتر شروط يحدد حقوق وواجبات مؤدي الخدمات و كيفيات تأدية لخدمة التصديق الإلكتروني[1].

بالإضافة إلي توقيع شهادة التوثيق الالكتروني الخاصة به[2] وتحدد صلاحية هذا الترخيص لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد عند انتهاء صلاحيته، وذلك وفقا للشروط المحددة في دفتر الشروط المقدم من قبل السلطة الاقتصادية للتصديق الإلكتروني[3].

وتقدم شهادتي التأهيل والترخيص بصفة شخصية للراغب في تأدية خدمات التصديق الالكتروني، ولا يمكن التنازل عنها للغير[4].

الفرع الثالث : حفظ العقد التوثيقي الالكتروني

يقصد به الحفاظ على البيانات الالكترونية في دعامة الكترونية، بطريقة ثابتة لا يمكن تغييرها إلا من جانب المحتفظ بها، كالأقراص المدمجة وأقراص الحفظ CD، حدد المشرع الفرنسي الجهة المسؤولة عن حفظ العقد التوثيقي الالكتروني هي جهة التصديق على التوقيع الالكتروني لكن هذه القاعدة غير ملزمة للأطراف[5].

[1] . مصطفى هنشور وسيمة ، المرجع السابق ،ص 159.

[2] . المادة 38 من القانون رقم 15 – 04 ، المصدر السابق الذكر.

[3] . المادة 40 من القانون 15–04 ، المصدر السابق الذكر.

[4] . المادة 39 من القانون15–04 ، المصدر السابق الذكر.

[5] . ديش تورية، أحمد داود رقية ، المرجع السابق، ص 887.

ويمكنهم الاتفاق على تحديد جهة أخرى غير الجهة المحددة بنص القانون لحفظ العقد لدى شخص ثالث، إلا أن حفظ العقد التوثيقي الالكتروني لدى الأطراف تحوطه المخاطر، لأنه يجعل العقد تحت سيطرة أحد هما و يمكن العبث بمحتواه، وإجراء تعديلات عليه[1].

و نظر لأهمية هذا الموضوع عاد المشرع و عدل هذا الأمر، بحيث أناط عملية حفظ العقد التوثيقي الالكتروني لدى الموثق من أجل ضمان صحته والحفاظ عليه[2].

يلتزم الموثق بإنشاء فهرس الكتروني يقوم بتسجيل كل بيانات العقود التوثيقية الالكترونية التي يقوم بإنشائها هذا الفهرس يكون موقعا إلكترونيا من رئيس مجلس الموثقين يجب أن يتوافر في توقيعه الشروط التي تنص عليها القانون، ويتضمن الفهرس تاريخ العقد التوثيقي الالكتروني طبيعة العقد وأسماء أطراف العقد، في حالة تدخل أكثر من موثق فان الموثق الرسمي هو الذي يقع على عاتقه تسجيل العقد في هذا الفهرس، بمقتضى المواد 23-25 من القانون 575-2004[3] بشأن ث في الاقتصاد الرقمي.

كما تجدر الإشارة، أن المشرع الجزائري لم يضع الضوابط الفنية و التقنية اللازمة لإنشاء العقود التوثيقية الالكترونية وحفظها بصورة منفصلة عن العقود التوثيقية الورقية، ما

[1]. ديش تورية، أحمد داود رقية ، المرجع السابق ، ص887.

[2]. المرجع نفسه، ص 887 .

[3] . المرجع نفسه ، ص 887.

عدا حفظها بصورة عامة بموجب المادة 323 مكرر1 وكذا المادة 4 من قانون التوقيع والتصديق الالكترونيين ويتحدد بطريق التنظيم[1].

أما فيما يخص السندات المرفقة les pièces تنص المادة 22 / 1 من ذات القانون المذكور أعلاه صراحة، أنه من كان العقد التوثيقى منشأ على دعامة إلكترونية تكون المستندات المرفقة مرتبطة به دون انفصال، وتذيل بالتوقيع الالكتروني في نهاية العقد كذلك على مرفقاته[2].

المطلب الثانى : حالات عدم الاعتداد بالعقد التوثيقي الالكتروني .

إنه على الرغم من الإقرار بعض التشريعات المقارنة بالعقد التوثيقي الالكتروني، فإنه يلاحظ تأكيدهم على حالات لا يمكن الاعتداد بالعقد التوثيقي أساسها[3] سيتم التطرق في هذا المطلب إلى موقف التشريعات المقارنة (الفرع الأول) وموقف المشرع الجزائري (الفرع الثاني)

الفرع الأول : موقف التشريعات المقارنة

لم تشأ التشريعات التي أقرت الشكلية الإلكترونية أن تجعل ذلك قاعدة عامة لكل التصرفات، بل أوردت العديد من الاستثناءات ، في المادة الخامسة من إمارة دبي للمعاملات و التجارة الإلكترونية رقم 02 لسنة 2002، كفاية الكتابة الإلكترونية لاستيفاء الشكل

[1] . ديش تورية، أحمد داود رقية، المرجع السابق ، ص 887.

[2] . المرجع نفسه، ص 887 .

[3] . المرجع نفسه، ص 888.

المطلوب قانونا في عقود الزواج، الطلاق والوصايا، عقود البيع الواردة على الأموال غبر المنقولة، وبصفة عامة الحقوق العينية الواردة على العقار، والتي تخضع لإجراءات التصديق أمام كاتب العدل[1].

ولقد أورد التقنين المدنين الفرنسي في المادة 1108 فقرة 2 و التي أدخلت فيه بمقتضى قانون الثقة في الاقتصاد الرقمي، بعض الاستثناءات على مبدأ إجازة الشكلية الالكترونية تشمل:

1- العقود العرفية المتعلقة بقانون الأسرة والمواريث و التركات.

2 - التصرفات العرفية المتعلقة بالتأمينات الشخصية أو العينية سواء كانت مدنية أو تجارية، إلا إذا كانت قد أبرمت بواسطة شخص من أجل حاجات مهنية[2].

مما يلاحظ هذه التناقض الذي وقع فيه المشرع الفرنسي ، حيث قصر الاستثناء على التصرفات العرفية فقط باعتبارها أشد خطورة، ولا يمكن إبرامها بالعقد التوثيقي الإلكتروني في حين أن التصرفات الخطيرة (الرسمية) يمكن أن تتم عبر الوسائل الإلكترونية، فصعوبة تحديد ماهية العقود التي تشمل طائفة " التصرفات العرفية المتعلقة بقانون الأسرة والمواريث والتركات "باعتبارها مجال العمل الخصب للموثق[3].

[1] . ديش تورية، أحمد داود رقية، المرجع السابق ، ص 888.

[2] . ديش تورية، أحمد داود رقية ، المرجع السابق، ص888.

[3] . المرجع نفسه، ص 888 .

الفرع الثاني : موقف المشرع الجزائري .

لم يتطرق المشرع الجزائري لهذه المسألة رغم أهميتها وإصداره للعديد من النصوص القانونية المنظمة للإثبات القانوني كالتوقيع الإلكتروني والتصديق الإلكتروني، مما يقتضي ضرورة إصداره لمرسوم يحدد فيه بدقة وحصر حالات استبعاد العقد التوثيقي الالكتروني كوسيلة للانعقاد والإثبات وعدم ترك ذلك للسلطة التقديرية للقاضي مثلا أو للموثق ....الخ[1]

خلاصة الفصل :

يتضح من خلال هذا الفصل أن رقمنة العقود التوثيقية تمثل إحدى أهم مظاهر التحول الرقمي الذي يشهده المجال القانوني والتوثيقي، إذ ساهمت التكنولوجيا الحديثة في تطوير آليات إبرام العقود وتوثيقها وحفظها بما يضمن السرعة والدقة وتقليل المخاطر المرتبطة بالمعاملات التقليدية. كما تبين أن العقد التوثيقي الإلكتروني يقوم على مجموعة من الأسس القانونية والتقنية، أهمها الكتابة الإلكترونية والتوقيع الإلكتروني والتصديق الإلكتروني، والتي تمنحه الحجية القانونية اللازمة متى استوفت الشروط المحددة قانونا.

وقد أظهر هذا الفصل كذلك أن المشرع الجزائري حاول مسايرة التطورات الرقمية من خلال سن مجموعة من النصوص القانونية المنظمة للتعاملات الإلكترونية والتوثيق الإلكتروني بهدف تحقيق الأمن القانوني وحماية حقوق المتعاملين. غير أن تطبيق الرقمنة

[1] . ديش تورية، أحمد داود رقية ، المرجع السابق ،ص 888–889.

في المجال التوثيقي لا يزال يواجه بعض التحديات، سواء من الناحية التقنية أو القانونية أو التنظيمية الأمر الذي يستدعي تعزيز البنية الرقمية وتطوير المنظومة التشريعية بما يواكب التطور التكنولوجي المتسارع.

وعليه، فإن رقمنة العقود التوثيقية تعد خطوة ضرورية نحو تحديث مرفق التوثيق وتحقيق فعالية أكبر في المعاملات القانونية والعقارية، وهو ما يمهد للانتقال إلى دراسة دور هذه الرقمنة في تعزيز الأمن العقاري وضمان استقرار المعاملات في الفصل الموالي.

الفصل الثاني

دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن العقاري

يعتبر الأمن العقاري من أهم المبادئ التي تقوم عليها المعاملات والتصرفات القانونية المنصبة على العقار، ويقصد به حماية وطمأنه الأفراد من الآثار السلبية للمعاملات العقارية القائمة على تطبيق النص القانوني المستوحى من روح المجتمع والمكرس للدور الاجتماعي للقاعدة القانونية مهما اختلف نوعها أو مصدرها.

حيث أن التأسيس لإدارة الكترونية تقوم على الرقمنة هي من أهم الخطوات الحديثة التي تسعى السلطات من خلالها إلى بعث الشفافية في التسيير وتحقيق مبادئ الأمن العقاري سواء للمتعاملين أو السلطات المسيرة، خاصة في المجال العقاري الذي عرف تحولا مفصليا بقرار رقمنته بعد التطورات التكنولوجية والتقدم الذي تعرفه كل دول العالم، الأمر الذي فرض مواكبتها خاصة لما نحققه من أهداف إيجابية على كل الأصعدة الاجتماعية والسياسية والاقتصادية وحتى البيئة، حيث عملت الجزائر جاهدة على عصرنة وتطوير قطاع العقارات إدراكا منها للدور المحوري الذي يلعبه في جميع المجالات، وهذا ما سنتطرق له من خلال(**المبحث الأول)**، وخدمات الإدارة الالكترونية و تأثيرها على الموثق **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول: آليات رقمنة القطاع العقاري في التشريع الجزائري

إن الجزائر كغيرها من دول العالم سعت جاهدة لمواكبة كل التغيرات وما تقتضيه من ضمانات لاستمرارية الخدمات العمومية بإصدارها جملة من القوانين والتنظيمات ذات الصلة بالمجال الإلكتروني سعيا للارتقاء بمكانة العقار من خلال وضع الضوابط الفعالة من خلال ربط هياكل الإدارة ونشاطاتها بتنظيم منظومة تشريعية لها علاقة وطيدة بالمجال الرقمي وهذا مواكبة المستجدات المستمرة و استحداث علاقة متكاملة بين تطبيق القانون و إصلاح عمل الإدارة في مجال العقارات، والتي تشهده مختلف مظاهر تجسيد الدولة الجزائرية لرقمنة في القطاع العقاري[1]، ولأن رقمنة العقار تلعب دورا كبيرا في مجال التنمية وجلب الاستثمارات وتحقيق المداخيل للدولة، وتحقيقا لذلك لابد من إعداد بطاقة وطنية للعقار، ورقمنة كل الأجهزة المتدخلة في تسيير العقار، وكذا توفير البنية التحتية والبشرية وكفاءات لديها خبرة و إعداد دورات تكوينية للطاقم البشري[2].

[1] . عصام صبرينة ، رقمنة القطاع العقاري آلية لترقية مناخ الاستثمار في القانون الجزائري، جامعة مولود معمري، مجلة القانون العقاري و البيئة المجلد14، العدد01، تيز وزو الجزائر، السنة2026، ص 32.

[2]. زروقي زوليخة ، محي الدين عواطف، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، سيدي بلعباس،الجزائر، السنة 2022، ص 523.

وعليه أصبحت رقمنة العقار مسألة حتمية كان لزاما على الجزائر اللجوء إليها بكل ثقة[1]، وهذا ما سنتطرق إليه في **(المطلب الأول)**، وسنتناول أيضا خدمات الإدارة الالكترونية في **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: تجسيد الرقمنة في القطاع العقاري في الجزائر:

يخوض قطاع المعاملات العقارية بالجزائر سباقا ضد الزمن لتوديع حقبة طويلة من التسيير التقليدي و الانتقال إلى مرحلة جديدة من العصرنة لتكون الرقمنة حقيقة مجسدة على أرض الواقع، من أجل الوصول إلى إدارة فعالة شفافة لا مجال فيه لإهدار الوقت و الجهد والمال ولا معاناة فيها للمواطنين، يسهر على تنفيذها طاقم إداري كفئ[2].

ولذلك سنحاول تسليط على مسيرة الرقمنة بالقطاع العقاري و الإستراتيجي محكم، لتحويله و عصرنته من الشكل الورقي الأصلي إلى شكل رقمي لتنتج لنا نسخة رقمية بديلة عن النسخة الأصلية، وهذا باستعمال مجموعة من التجهيزات و البرامج المعدة خصيصا لرقمنة هذا القطاع، الذي يقود قاطرة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، وينهي الحقبة الزمنية للتسيير التقليدي الورقي[3] ، ومن أبرز مظاهر تجسيد الدولة الجزائرية للرقمنة في القطاع العقاري نجد: رقمنة ملفات العقار عبر ولايات الوطن **(الفرع الأول)**، إطلاق

[1] . زروقي زوليخة المرجع السابق ، ص 523.

2 . عصام صبرينة،، المرجع السابق، ص 36.

3 . زروقي وزليخة ، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 523.

مشروع رقمنة أرشيف المحافظات العقارية **(الفرع الثاني)**، رقمنة مسح الأراضي **(الفرع الثالث)**[1].

الفرع الأول: رقمنة ملفات العقار عبر ولايات الوطن

تنتهي عملية واسعة بدأتها مصالح الأملاك الوطنية برقمنة كاملة للعقارات عبر كامل التراب الوطني من أجل إنهاء مشكلات العقار، وقد قررت وزارة المالية الجزائرية تسريع التحقيقات الإدارية وعمليات التسوية المتعقلة بالعقار عبر كافة الولايات الجزائرية بواسطة تسريع رقمنة الملفات على مستويين مركزي و محلي من جهة، ومن جهة ثانية تسريع عمليات التسجيل و الإشهار و المسح العقاري[2]، وتعمل مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري ومسح الأراضي في إطار عملية إعادة التنظيم التي باشرنها وزارة المالية الجزائرية على إنهاء عملية تسوية ملف العقار في كامل ولايات الجزائر طبقا لتصريح وزير المالية السالف الذكر بمقر مجلس الأمة يوم 8 أفريل 2021 [3]على أهمية إعادة تنظيم مصالح الأملاك الوطنية التي تتشكل من الحفظ العقاري، أملاك الدولة و المسح العقاري،من أجل تسريع عملية تسوية وضعية العقار بصفة نهائية،وفي هذا الإطار فإن إعادة تنظيم المديرية العامة لأملاك الدولة، بخلق مديرية واحدة سيمكن من الإسراع في تسوية ملف العقار إضافة

1 . عصام صبرينة،، المرجع السابق، ص 36.

2 . زروقي زوليخة،، المرجع السابق، ص 523.

3 . الرابط : https://nhar.tv/IHFOp وزير المالية، إعادة تنظيم أملاك الدولة سيعجل بتسوية العقار، 2021/04/08 .

إلى رقمنة الإدارة مما يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية وتحسين الخدمة العمومية في مجال الحفظ العقاري[1].

أ. تعريف الرقمنة العقارية:إن الرقمنة العقارية هي عملية تحويل جميع السجلات والمعلومات والوثائق المتعلقة بالعقار، من الحالة التقليدية الورقية في شكلها التناظري إلى شكل رقمي إلكتروني حديث بالإضافة إلى ضمان التنسيق وتبادل المعلومات المتعلقة بالعقارات بكل سرعة وسهولة بين جميع الإدارات العقارية، وهذا كله بغية حماية المعلومات الخاصة بأصحاب الأملاك العقارية، وكذا تسهيل التعامل مع هذه المعلومات والبيانات المقدمة من طرفهم، الأمر الذي يؤدي إلى تسريع وتيرة انجاز الإدارات لمهامها وتسهيل حصول المواطنين على خدمات مختلف المصالح العقارية[2].

ومن هنا يتضح لنا أن الرقمنة العقارية هي عبارة عن وقف استعمال و إيداع الأوراق والوثائق التقليدية على مستوى مختلف الإدارات العقارية، واستبدالها بالمعطيات الالكترونية الرقمية عبر الحسابات الآلية[3].

ب . دوافع رقمنة القطاع العقاري في تحقيق مبادئ الأمن العقاري

يعد القطاع العقاري ركيزة محورية في تنمية مختلف القطاعات، إذ يشكل الأساس الذي تبنى عليه الخطط في المجالات الاقتصادية و الاجتماعية وحتى السياسية، ويعتبر حسن تطبيق

[1] . زروقي زوليخة، المرجع السابق، ص 524.

2 . أميمة مكاحلية، المرجع نفسه، ص19.

3 . المرجع نفسه، ص 20

النصوص القانونية العامل الأهم في تنظيم الملكيات العقارية وضمان الحقوق والحريات وفي هذا السياق تمثل الرقمنة إحدى أبرز الرسائل و الآليات الحديثة لتحقيق ذلك لما لها من دور فعال في تكريس مبادئ الأمن القانوني لأصحاب الملكيات وهو ما سيتم تفصيله الآتي[1]:

1. الأمن القانوني: هو من الغايات الأساسية التي ينشدها كل نظام قانوني، بحيث يعتبر عنصرا من عناصر النظام في المجتمع و فاتحة كل حضارة، فهو نتاج الحاجة إلى إحلال النظام محل الفوضى ولم الشمل بدل التشتت، فقد عملت معظم النظم القانونية على ما يسمى بالاستقرار القانوني، ويعتبر القانون الأداة الأساسية لتنظيم العلاقات بين الأفراد، فلا بد لهذا التنظيم أن يكون محققا للاستقرار و الانضباط في المراكز القانونية[2].

وتعمل القاعدة القانونية على تحقيق الأمن المادي و المتمثل في حماية الأشخاص

والأموال من الاعتداء و تحقيق الأمن القانوني المتمثل في المحافظة على استقرار المراكز القانونية وقيام الثقة في العلاقات القانونية و القدرة على توقع الأمور مسبقا و رسم وتخطيط العلاقات المستقبلية، وبذلك يعد الأمن القانوني ضمانة لحماية حقوق الأفراد ومصالحهم[3].

[1] . محمد أمين بن عبيد، التشريع العقاري في الجزائر ودوره في تكريس التوثيق الرقمي و ضمان الأمن القانوني، جامعة غرداية، ص 03.

[2] . زروقي زوليخة ، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 527.

[3] . المرجع نفسه، ص 528.

2. تحقيق مبدأ الثقة المشروعة

إن مبدأ الثقة المشروعة أو ما يعرف بالتوقع المشروع للتصرفات القانونية يمثل جوهر الأمن القانوني بالنسبة لأشخاص القانون إذ يشكل غاية كل نظام قانوني يسعى إلى تلبية الحاجة الأساسية في تمكين كل فرد من معرفة الآثار المترتبة على تصرفاته، وبذلك يستطيع تحديد حقوقه و التزاماته بدقة و في الوقت ذاته توقع ما يمكن للغير الإقدام عليه أو الامتناع عنه ومن ثم فإن تجسيد الأمن القانوني من خلال مبدأ التوقع المشروع يعد آلي لضبط السلوك القانوني وفق القواعد المقررة، وضمان القدرة على استشراف النتائج القانونية المترتبة عليها[1].

فالهدف الأساسي من وضع القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم القطاع العقاري هو حماية الملكية واستقرار وضع المالك، وأبرز حماية تحققها الرقمنة هي ضمان حق الملكية وبحكم التعامل بالرقمنة لا يمكن التلاعب بالمعطيات الموجودة فيه، بالإضافة إلى حفظ صور عن العقود وصور المسح وسجلات المحافظات العقارية، فضلا عن تحسين وضعيات العقارات أولا بأول لارتباط المعاملات التي تخص العقارات بمحرري الوثائق ومصالح الضرائب[2]، فكل ما يتعلق بالعقارات محفوظة ومسجل، بالإضافة إلى فرض الرقابة التي

[1] . محمد أمين بن عبيد، المرجع السابق، ص 03.

[2] . عثماني مرابط حبيب، دروم أحمد، الدعامة الرقمية لعمليات التوثيق الرسمي لأعمال الحفظ العقاري، جامعة غرداية، تاريخ 21 أكتوبر 2025، ص 11.

تحول دون المساس بهذه الحقوق، مما يعطي الثقة في إدارة أصول المتعاملين ويحقق الأمن القانوني لهم واستقرار أوضاعهم ويبعدهم عن النزاعات و يسمح لهم ببناء توقعات و قرارات مناسبة في ظل مبدأ الثقة المشروعة بالقانون المطبق[1].

2- تحقيق مبدأ الوضوح:

في عصر التكنولوجيا و التطور العلمي و انتشار استخدام الوسائط الالكترونية أصبح مبدأ إمكانية الوصول للقواعد القانونية مرتبط بشكل آخر من الإعلام فلا يفترض بأحد أن يتمسك بجهل القانون[2]. فالضمانة الحديثة لوصول القواعد إلى كل الأفراد هي استخدام هذه الوسائط للإعلام و بالتالي الخضوع لها و الاستفادة من مزاياها وتجنب نواهيها، لتحقيق الغاية من إصدارها[3].

وفي هذا الإطار أطلقت منصة "**عقار**" في شهر ماي 2022 لفائدة المهتمين بالقطاع العقاري، وذلك بهدف تبسيط الإجراءات الإدارية عبر تمكين المعنيين من الولوج مباشرة إلى المعلومات و العقود وسائر الوثائق المتعلقة بالملكيات بمجرد تسديد المستحقات المالية

[1] . عثماني مرابط حبيب، دروم أحمد المرجع السباق ، ص 11.

[2] . سماتي شريفة ، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري و أثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، االمجلد 09، العدد 01، السنة، 2024، ص 348.

[3] . المادة 4 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادر ب1975.

إلكترونيا، وبذلك تسهم المنصة في تجاوز القيود المادية التي كانت تعيق الحصول على المعلومة، وتوافر خدمة سريعة وفعالة تتسم بالشفافية و التوثيق[1].

3. ضمان مبدأ المساواة أمام القانون

إن أساس إقامة العدل و تحقيق دولة الحق و القانون هو المساواة أمام القواعد القانونية في أهم مبادئ الأمن القانوني التي تؤدي إلى تجسيد الثقة في التشريع المطبق والسلطة الإدارية بالإضافة لاستقرار المجتمع و إشاعة الطمأنينة و الأمن[2].

فالهدف الأساسي من الرقمنة تطوير الخدمة العمومية و تحسينها، وذلك بتكييف عملها و حسن تعاملها مع العملاء بطرق متكافئة و سهلة و سريعة من خلال التخلص من كل صور البيروقراطية و مظاهر الفساد الإداري، و توفرها دون التقيد بمواقيت العمل، مما يوفر الوقت و الجهد، فضلا عن الرقابة و الحماية التي يوفرها تأمين الشبكات الالكترونية لقواعد البيانات حيث لا يمكن التزوير و التلاعب بها[3].

الفرع الثاني: إطلاق مشروع أرشيف المحافظات العقارية

[1] . محمد أمين بن عبيد، المرجع السباق، ص 04.

[2] . سماتي شريفة، حويذق عثمان، المرجع السابق ص 349.

[3] . عثماني مرابط حبيب ، المرجع السابق، ص 12.

تعتبر المحافظة العقارية الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الائتمان العقاري حسب ما ورد في نص المادة02 من المرسوم رقم 63/76[1] المؤرخ في 1976/03/25، بحيث تقوم بحفظ الوثائق العقارية قصد شهره و الاحتفاظ بها أمام الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي، لكن مع مسايرة الجزائر للتكنولوجيات الرقمية كان لزاما عليها إنشاء نظام معلوماتي عصري هدفه تأمين و الحفاظ على الحقوق المشهرة بطريقة فعالة من أجل منح المعلومات و الوثائق، عن طريق القيام برقمنة الأرشيف الموجود على مستوى جميع المحافظات العقارية المتواجدة عبر التراب الوطني[2]، وذلك بتوفير إمكانيات هائلة و متنوعة، بدءا من أجهزة السكانير مهني لرقمنة أرشيف المحافظات العقارية تعد الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري،وقد أكد المدير العام للأملاك الوطنية في هذا الإطار أن رقمنة أرشيف المحافظات العقارية تعد الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري بعد الخطوة الأولى الخاصة بإنشاء قواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات جميع الحائزين على سندات مشهرة ، أين تم إدخال في قواعد البيانات المعلومات الخاصة بحوالي 10 ملايين بطاقة ملكية، أما

[1] . المادة 2 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل التجاري، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13 ، المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 1980/09/13 و المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 .

[2] . زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص 524.

الخطوة الثانية فتتعلق بإدراج المعلومات الخاصة بالملكيات وتوابعها وقد بلغت نسبة إنجازها حوالي 93% مع نهاية شهر ديسمبر[1].

الفرع الثالث: رقمنة مسح الأراضي

كانت بداية المسح في الجزائر منذ سنة 1975 إثر إصدار الأمر رقم 74/75[2] المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تضمن 28 مادة، وهو أول قانون نظم عملية المسح في إطاره العام حيث جاء في نص المادة2 منه"إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" ويكون هذا المسح على مجموع التراب الوطني لتحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي، إلا أن تجسيده فعليا كان بطيئا جدا وهو ما أدى بالمشرع الجزائري إلى تأسيس جهاز جديد سنة 1989 يدعى بالوكالة الوطنية لمسح

[1] . عصام صبرينة، المرجع السابق، ص37.

[2] . الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد92، المؤرخة في 1975/11/18.

الأراضي[1] للقيام بمهمة المسح، بحيث تكون مهمتها على مستوى كامل التراب الوطني ونظرا لشاسعة مساحة الجزائر ووجود عدد كبير من الولايات فقد ثم تنظيمها على المستوى المركزي، على المستوى الجهوي، وعلى المستوى الولائي[2]، بحيث يخضع تنظيمها وعملها للقانون الإداري، كما أن قراراتها قرارات إدارية وعمالها موظفون عموميون يخضعون لقانون الوظيف العمومي.

وقد تبع هذا الأمر مجموعة من المراسيم و القوانين و القرارات التنظيمية لعمليات المسح وهي كالتالي:

*المرسوم رقم 62/76[3] الذي تضمن 30 مادة فيه تفصيلا لإعداد مسح الأراضي العام،ويتم تصنيف مساحة البلدية المعينة حسب طبيعة العقارات وقوامها ففي المنطقة الحضرية يسمى المسح حضريا وفي المنطقة الريفية يسمى المسح ريفيا، أما المناطق السهبية أو الصحراوية فيسمى إما سهبيا أو صحراويا[4].

[1] . المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.

[2] . المادة 2 و 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 2002/05/26.

[3] . المرسوم 63/76، المصدر السابق الذكر.

[4] . شريفة سماتي، آليات تحقيق الأمن القانوني في مجال الملكية العقارية الخاصة، مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث . تخصص قانون عقار يجامعة الشهيد حمة لخضر. الوادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، ص 15.

*المرسوم رقم 234/89، والمعدل بالمرسوم 63/92[1] الذي أسس لإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراض.

التعليمة رقم 16 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية و المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري[2] وبها ملاحق لسير عمليات المسح بالإضافة إلى إصدار تشريعات أخرى تتناسب و خصوصية مسح الأراضي للعقارات الريفية ومثال ذلك القرار المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطوبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية.

*القرار الوزاري المشترك الذي يحدد استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي وهي من الإجراءات المهمة في مراحل مسح الأراضي[3].

*القرار الوزاري المشترك الذي يحدد إنشاء خلفيات مخططات لوضح مسح الأراضي في المناطق الريفية[4].

[1] . . المرسوم التنفيذي 234/89، المصدر السابق الذكر.

[2] . التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسر عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري.، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

[3] . القرار المؤرخ في 1978/04/09، المتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية، الجريدة الرسمية عدد40، الصادرة بتاريخ1989.

[4]. القرار المؤرخ في 1989/07/23، المتضمن تحديد كيفيات انشاء خلفيات مخططات لوضع مسح الأراضي في المناطق الريفية، الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة بتاريخ 1989.

بالإضافة إلى تشريعات أخرى لها علاقة غير مباشرة بعمليات المسح كقانون التوجيه العقاري25/90[1]،بالإضافة إلى القانون المدني وقانون الاحتياطات العقارية للبلديات و قانون التسجيل وكذا القانون المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة و غيرها من التشريعات[2].

المطلب الثاني:خدمات الإدارة الإلكترونية و تأثيرها في التوثيق

يعد أسلوب الإدارة الالكترونية من أفضل أساليب الإدارة المعاصرة، وذلك بتحويل المنظومة الإدارية اليدوية إلى منظومة الكترونية تعتمد على استخدام أجهزة الحاسب الآلي لجميع إدارتها،

والجزائر كغيرها من الدول سارعت إلى محاولة مواكبة هذا التحول، والاستفادة من تكنولوجيا المعلومات، واعتماد أساليب إدارية حديثة تتسم بالدقة والمرونة في آن واحد على كافة المستويات الإدارية[3]، وذلك بتنفيذ مخططات التحول نحو خدمة عمومية الكترونية. ولعلى مرفق التوثيق من بين هته المرافق والذي سعى في الآونة الأخيرة أن يربط مكاتب التوثيق بخدمات الإدارة الالكترونية في تسيير مكاتب التوثيق[4]، وهذا ما سنتطرق إليه في **(الفرع الأول)** وتأثير نظام رقمنة الوثائق الشخصية بالجزائر على مهام الموثق**(الفرع الثاني)** وكذا ربط مكاتب التوثيق بإدارة مسح الأراضي والمحافظة العقارية في **(الفرع الثالث)**.

---

[1]. القانون 25/90، المؤرخ في 1990/11/18،المتضمن قانون التوجيه،الجريدة الرسمية عدد49، الصادرة بتاريخ 1990.

[2]. سماتي شريفة، ، المرجع السابق ص 16.

[3] . بوجلال محمد، احمد يوسف السعيدي المرجع السابق ، ص 02.

[4] سعاد عبد الباقي، المرجع السابق ، ص 99.

الفرع الأول: اعتماد خدمات الإدارة الالكترونية في سير مكاتب التوثيق

تقتضي ضرورة مواكبة مهنة التوثيق لسياسة الرقمنة التي تنتهجها الدولة ولا سيما مع القطاعات الحكومية ذات الصلة بعمل الموثق فعلى هذا الأخير أن يضع خطة علمية وعملية متكاملة لتأدية مهامه داخل مكتبه عن طريق تحسين مداركه العلمية واستخدام تجهيزات حديثة في المكتب[1]، و في إطار عصرنة الإدارة، قامت الهيئات المشرفة على تنظيم مهنة التوثيق بمواكبة المستجدات التي تحتك بعمل الموثق في تسيير مكتبة من أجل تسهيل عمله و السرعة في توظيف المعلومات التي يحتاجها في تحرير عقده من خلال التواصل الكترونيا مع هذه الجهات،ولعلى خير دليل على ذلك التقنيتين الحديثتين اللتان أطلقتهما إدارة المركز الوطني للسجل التجاري و إدارة مسح الأراضي[2].

الفرع الثاني: تأثير نظام رقمنة الوثائق الشخصية بالجزائر على مهام الموثق.

إن دور الموثق لا يقتصر على إفراغ إرادات الأطراف في العقد فحسب، بل يعمل للتأكد من سلامة هذه الوثائق المقدمة و الكشف عنها ومن أجل ذلك انتهج المشرع الجزائري

[1] . نبيلة جنادي، التكنولوجيات الحديثة في تسيير مكتب الموثق،مجلة المعيار، مجلد25، عدد60،البليدة،الجزائر، السنة:2021، ص 851.

[2]. نبيلة جنادي المرجع السابق ،ص 851.

النظام الرقمي في الوثائق المثبتة للحالة المدنية والهوية كآلية للقضاء على ظاهرة تقديم الوثائق المزورة للموثق[1].

أولا. النظام الرقمي في الوثائق المثبتة للحالة المدنية و الهوية

فبخصوص إثبات الحالة المدنية فقد استحدث المشرع الجزائري نظام السجل الوطني الآلي للحالة المدنية المستحدث بموجب القسم الرابع من القانون 08.14[2] ، تطبيقا لمشروع الحكومة الالكترونية الذي يقتضي ربط القطاعات بالسجل الآلي للحالة المدنية لتسهيل إعفاء المواطن من تقديم الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية[3]، حيث يضم عقود الحالة المدنية الرقمية (الميلاد،الزواج'،الوفيات) لكل بلديات الوطن، أين تم ربط كل البلديات وملحقاتها الإدارية والبعثات الدبلوماسية والدوائر القنصلية والمؤسسات العمومية الأخرى والمصالح المركزية لوزارة العدل، يهدف إلى تكوين قاعدة معطيات شاملة، تشغل عبر كافة بلديات الوطن لإصدار عقود الحالة المدنية لأي شخص ومن أي بلدية دون التنقل إلى البلدية الأصلية بصفة آنية، ويمكن للجالية الجزائرية أيضا المقيمة بالخارج من تقديم طلب الحصول عليها

[1] سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 100.

[2]. القانون رقم 08.14 المؤرخ في 13 شوال عام 1435 الموافق ل 09 غشت سنة 2014 يعدل و يتمم الأمر رقم 20.70 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1389 الموافق ل 19 فيفري 1970 و المتعلق بالحالة المدنية ح.ر.ع 49 مؤرخة في 20 أوت سنة2014 المعدل والمتمم المؤرخ في 10 يناير 2017 بالقانون رقم03.17 ح.ر.ع 02 مؤرخة في11 يناير 2017.

[3] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص100.

من ممثلي الدبلوماسية أو القنصلية المسجل فيها[1].ومن ذلك قد مكن المشرع الموثق من التحقق بنفسه على صحة الوثائق المدنية في البلدية القاطن بها مكتبه،دون الانتقال إلى بلدية إقامة الأطراف، ومن أجل ذلك قد أقر المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15ـ204[2] المتعلق بإعفاء المواطن من تقديم وثائق الحالة المدنية المتوفرة ضمن السجل الوطني الآلي للحالة المدنية، وهذا التجسيد لمواكبة الإدارة الالكترونية من خلال المادة الأولى منه[3].

هذا عن وثائق الحالة المدنية، أما عن وثائق إثبات الهوية فمن بينها وثائق جواز السفر البيومتري وهو عبارة عن وثائق هوية بيومترية ورقية تحتوي على معلومات حيوية مخزنة الكترونيا يمكن استخدامها للمصادقة على هوية الأفراد وتستخدم هذه الوثائق تقنية البطاقات الذكية، وتحتوي على شهادات الكترونية للدولة الجزائرية ومعلومات الحالة المدنية لصاحبها[4] وقد حدد القرار المؤرخ في 26 ديسمبر 2011 المتضمن هته المواصفات التقنية لجواز السفر الوطني البيومتري الالكتروني المذكورة سالفا المعلومات التي يتضمنها جواز

---

[1]. طبايبية آية ، صديقي مروة، السجل الوطني الآلي للحالة المدنية، مذكرة تخرج مقدمة لاسكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص: قانون أسرة، جامعة 8ماي1945 قالمة كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، ص10.

[2]. المرسوم التنفيدي رقم 204.15 المؤرخ في 27 يوليو 2015 المتضمن إعفاء المواطن من تقديم الحالة المدنية المتوفرة ضمن السجل الوطني الآلي للحالة المدنية ، المؤرخة في 29 يوليو 2015 .

[3]. المادة الأولى من المرسوم التنفيدي رقم 204.15: يهدف هذا المرسوم في إطار تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالإدارة الالكترونية إلى إعفاء المواطن من تقديم وثائق الحالة المدنية المتوفرة ضمن السجل الوطني الآلي للحالة المدنية المنصوص عليه في الأمر 20.70 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1389 الموافق ل 19 فبراير سنة 1975 والمتعلق بالحماية المدنية المعدل و المتمم.

[4] . طبايبية آية ، صديقي مروى، المرجع السابق ص 11.

السفر وفقا لنص المادة 02 من المرسوم السابق الذكر التي تنص" يضم جواز السفر البيومتري الالكتروني شريحة الكترونية من دون صلة تحتوي على الشهادات الالكترونية للدولة وعلى معلومات الحالة المدنية لصاحب الطلب ومعلوماته الرقمية من ضمنها صورته الشمسية وتوقيعه و بصماته، ومن مميزات استخراج جواز السفر البيومتري هو حصول صاحبه على بطاقة التعريف الوطنية البيومترية، وتعد هذه البطاقة وثيقة مؤمنة تماما حيث تحتوي على شريحة الكترونية وصورة رقمية"[1].

فالبيانات المتعلقة بالهوية ولا تظهر للموثق باعتبارها موجودة بالشريحة الداخلية للبطاقة puce والتي تتضمن شريحتين إحداهما تتضمن المعلومات الإدارية والمعلومات الخاصة بصاحبها، أما الشريحة الثانية فتتضمن تطبيقه من أجل التحقق من صاحبها، وهذا بعد أن يقوم حاملها بوضع بصمته على قارئ البطاقة البيومترية والتي لا يظهر منها سوى الصورة و الرقم الوطني والاسم واللقب وتاريخ ومكان الولادة، وعليه وجب تزويد مكاتب الموثقين بجهاز قارئ البطاقة البيومترية من أجل المساهمة بأكبر قدر في تطوير مهام الموثق وتسهيلها ،إذ تقديم هذه البطاقة يعفي الموثق من طلب شهادة الجنسية وشهادة الميلاد وكذا شهادة الإقامة في تكوين أي ملف[2].

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص101.

[2] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق ، ص 102.

كما تسهل على الموثق في التعرف على هوية المتعاملين وحالتاهم المدنية مثلا حالة البائع المحجور عليه، كما أن استعمالها يحد من التزوير[1].

ثانيا: خدمة القراءة الآلية لبطاقة التعريف الوطنية البيومترية الالكترونية

يسمى بقارئ البطاقات الذكية،تتمثل في بوابة الكترونية عبر الانترنت، مصممة ومطورة من طرف مهندسي وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وهو عبارة عن جهاز يمكن بواسطته الولوج إلى البيانات المخزنة في أي بطاقة ذات الشريحة الذكية،هذه الخدمة الالكترونية ستسمح للإدارات العمومية أو الخاصة وكذا المواطنين الحائزين على بطاقة التعريف الوطنية البيومترية من القراءة الالكترونية لمعطيات البطاقة من بينها لقب الزوج للمرأة المتزوجة والعنوان[2].

ولاستعمال هذه الخدمة يجب التزود بالأجهزة التالية:

- جهاز كمبيوتر (عادي أو محمول)
- أي قارئ آلي للبطاقات الذكية ذي المواصفات القياسية(contactless)

[1] . المرجع نفسه، ص 102.

[2] . انظر الموقع https://macnibe.gov.dz/WFDefaultAr.aspx تاريخ الزيارة 25 ماي 2026 على الساعة 17:22

- تطبيقية التواصل مع البطاقات الذكية ذي المواصفات القياسية (DzaEidCard) المجاني بالنقر على هذا الرابط[1] وهذا هو الرابط الذي تتعامل معه الغرفة الجهوية لموثقي الوسط، وثم الانطلاق في العمل بالجهاز الذكي لقارئ البطاقة البيومترية بالتنسيق مع وزارة الداخلية و الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية على إعداد دليل تثبيت واستعمال القارئ وتمكين الموثقين منه وفقا لتعليمة رئيس الغرفة الجهوية لموثقي الوسط السيد حليس مراد المؤرخة في 2017/12/27 تحت رقم 1279/ب ص موضوعها: قارئ الوثائق البيومترية والتي تضمن منح الترخيص للموثقين باستخدام أي قارئ آلي ذي مواصفات قياسية وفنية وعالمية لقراءة الوثائق البيومترية، مع استعداد مصالحه و جاهزيتها لتقديم التوجيهات اللازمة حول القارئات الآلية المتوفرة في السوق الجزائرية ومدى تطابقها مع المواصفات المعتمدة[2].

وعليه ولأجل مسايرة التكنولوجيا في مكاتب التوثيق وتذليل العقبات، لاسيما محاربة كل أنواع التزوير والتحايل بما في ذلك تلقي تصريحات كاذبة ووثائق مزورة أو كل أنواع التظليل، ثم وضع برنامج خاص لشرح كيفية استعمال قارئ البطاقة البيومترية بموجب دليل تثبيت واستعمال قارئ الوثائق البيومترية، وتمكين الموثقين منه[3].

[1] . انظر الموقع https://macnibe.gov.dz/WFDefaultAr.aspx تاريخ الزيارة 25 ماي 2026 على الساعة 20:04

[2] . ملحق رقم(26): متعلق بالتعليمة رقم 1279 المؤرخة في: 2017/12/27 الخاصة بالترخيص باستعمال البطاقة البيومترية.

[3]. سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 103.

ثالثا: خدمة البطاقة المهنية البيومترية

في إطار مواصلة برنامج إصلاح وعصرنة قطاع العدالة، من خلال الاستغلال الأمثل لتكنولوجيات الإعلام والاتصال،لاسيما في مجال إدارة وتسيير الموارد البشرية،قامت وزارة العدل بتجسيد مشروع البطاقة المهنية الالكترونية[1]، حيث عملت وزارة العدل على استحداث مشروع البطاقة المهنية البيومترية يرمي إلى منع كل محاولة تزوير لهذه الوثيقة من جهة ولمواكبة وتيرة العصرنة التي يعرفها القطاع من جهة أخرى، وأوضح البيان أن الوزارة اعتمدت مشروع البطاقة المهنية البيومترية، القائمة على إنشاء بطاقة مهنية مؤمّنة معتمدة على تكنولوجيا البطاقة الذكية، بطاقة ذات شريحة،ومن بين خصائص هذه البطاقة، تخزين المعلومات المتعلقة بالمسار المهني للموثق ومستخدمي قطاع العدالة بطريقة مؤمّنة تتيح التوقيع الالكتروني للمعطيات المخزنة من خلال الشهادة الالكترونية الرقمية التي توفرها الحلول التقنية الخاصة بوزارة العدالة[2].

ولقد أعلن وزير العدل حافظ الأختام الطيب لوح خلال إشرافه بعناية على افتتاح أشغال الجامعة الإفريقية للتوثيق في طبعتها الرابعة عشر عن إعداد بطاقة بيومترية مهنية للموثقين الجزائريين والتي تعتبر الأولى عالميا،كما صدر بهذا الشأن تعليمة رقم 2019/54

[3]الموقع السابق https://www.mjustice.gov.dz تاريخ الزيارة 27 ماي 2026 على الساعة 18:22

[2] انظر الموقع https://macnibe.gov.dz/WFDefaultAr.aspx. تاريخ الزيارة 27 ماي 2026 على الساعة 19:13

عن الغرفة الوطنية للموثقين بتاريخ 24 مارس 2019 موضوعها البطاقة المهنية البيومترية وجاء في محتواها لتمكين الزملاء من الحصول على البطاقة المهنية البيومترية، وكذا القارئ البيومتري[1].

رابعا: اعتماد البرامج الالكترونية لسير مكاتب التوثيق

اعتمدت الغرفة الجهوية لموثقي الوسط بعض البرامج الالكترونية في سنة 2009 لتسهيل عمل الموثق بموجب اتفاقية مع مكتب الدراسات في الإعلام الآلي جوريسوف، وكان لهذه البرامج حدين:

1. تسهيل وتعميم استغلال البرنامج في جميع مكاتب التوثيق.

2. استفادة الغرفة من عائدات قيمة الاقتطاع من مقابل بيع البرنامج.

وكان لمصادقة الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط على مقترح اعتماد برنامج الناظم في تسيير ومحاسبة المكاتب التوثيقية أثر كبير،حيث التحق عدد كبير من السادة الموثقين،مما أدى إلى مراجعة المهندس في قيمة البرنامج من طرف المكتب التنفيذي للغرفة

[1] التعليمة رقم 2019/54، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، المؤرخة في: 24 مارس 2019، المتعلقة باستعمال البطاقة المهنية البيومترية للموثق.

وعملت الغرفة اعتماد طريقة البيع بالتقسيط لتمكين الموثقين خاصة الملتحقين حديثا من اقتناء البرنامج[1].

وجاء في مضمون التقرير الأدبي والمالي للغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط للعهدة السادسة الممتدة من 2007 إلى 2010 في الباب الخاص بالتنظيم في الفقرة الثامنة اعتماد برنامجي الناظم للمحاسبة و المواريث لأجل الاستفادة من تقنيات الإعلام الآلي في العمل التوثيقي، وكان هذا بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-243[2] المحدد لأتعاب الموثق.

وعلى إثر مصادقة الغرفة الجهوية لموثقي الوسط بالاجتماع على اعتماد الناظم للمحاسبة التوثيقية بادر المكتب التنفيذي للغرفة بالمفاوضة مع المهندس صاحب براءة الاختراع على ثمن البرنامج وحقوق الغرفة.

كما عملت الغرفة على تنظيم ورشات تكوينية في خصوص استعمال البرامج الالكترونية من أحل مواكبتها للقوانين التي لها علاقة بالمحاسبة التوثيقية لاسيما قوانين المالية كلما دعت الضرورة لذلك[3].

أ. برنامج المحاسبة التوثيقية(الناظم)

[1] سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 107.

[2] . المرسوم التنفيذي رقم 08-243 المؤرخ في أول شعبان علم 1429 الموافق ل 03 غشت 2008، يحدد أتعاب الموثق.

[3] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق ، ص 108.

1. حاسبة العقود: حساب تكاليف العقود بصفة آلية وفقا لمقتضيات المرسوم التنفيذي 08ـ243[1] ، تحديد ما إذا كان دفع المصاريف في المكتب أو الخزينة نقدا أو بصك، تحديد قيمة الوديعة وتاريخا و رقمها، ثم طباعة الوصل المنصوص عليه في نص المادة 41 من قانون 06ـ02[2] و التي نصت" يتقاضى الموثق مباشرة أتعابا عن خدماته من زبائنه حسب التعريفة الرسمية مقابل وصل مفصل، تحضير القائمة الثابتة

والنسبية و المجانية وطباعتها الخاصة بحقوق التسجيل للعقود المحررة وكذا قائمة الطوابع الثابتة والنسبية، بالنسبة للشهر العقاري، طباعة جدول إرسال للشهر العقاري، متابعة شهر العقود على مستوى كل محافظة، متابعة رفض الإجراء، كما يقدم المعلومات المفصلة عن شهر العقود".

2. حساب الزبائن: اقتطاع الضرائب من الوديعة، تسليم الوديعة، معرفة تفاصيل الوديعة جدول تفصيلي للودائع و المبلغ المتبقي منها.

3. السجلات الرسمية: تحضير وطباعة دفتر الإيرادات، تحضير وطباعة قائمة الودائع الفصلية.

[1] . المرسوم التنفيذي رقم 08.243 المصدر السابق الذكر.

[2] . المادة 41 من القانون رقم 06.02 المؤرخ في في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير سنة 2006، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد أتعاب الموثق.

4. فهرس العقود: تعديل وحذف عقد، بها كل التفاصيل المحاسبية حول عقد معين، طباعة مختصرة عن الفهرس، مداخيل اليوم، الوصل، الإحصائيات الفصلية و السنوية، التقرير السنوي المفصل، قائمة الودائع غير المسلمة، قائمة العمليات غير مقبوضة، السجل الكبير للزبائن، ومن خصائص البرنامج البحث عن الزبون، عن صك، عن عقد و البحث عن وديعة[1].

***مزايا البرنامج:**

. الاستعمال على الشبكة، إمكانية تعدد المستعملين مع كلمة المرور خاصة بكل مستعمل مع وجود يومية تسجل كل ما يجري على البرنامج، حفظ دوري آلي للبيانات يضمن عدم ضياعها أو تلفها، قابل للتعديل وفقا للتعديلات القانونية، استعمال مفهوم السنة المحاسبية بحيث كل سنة تكون منفصلة عن الأخرى[2].

ب . برنامج متابعة حفظ الودائع:(comptex)

من أهم خصائص هذا البرنامج:

- إمكانية متابعة كافة الودائع مند افتتاح المكتب إلى يومنا هذا، استخراج قائمة الصكوك الجارية.

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 109.

[2] . المرجع نفسه، ص109

- كشف الودائع غير المسلّمة، تبيان الفرق بين الرصيد النظري و الحقيق، مقارنة سجل حساب الزبائن مع بيان الخزينة وقائمة المطبوعات في هذا البرنامج تتمثل فيما يلي:

السجل اليومي للزبائن، قائمة الصكوك الجارية، قائمة الودائع الفصلية، قائمة الودائع الغير مسلمة[1].

جـ . الفهرس الالكتروني للعقود

هذا البرنامج يمكنكم من الاطلاع على معلومات أي عقد، أيّ زبون وفي أيّ وقت والمعلومات الخاصة بالعقد، النسخة المصورة من العقد والملف الخاص به، فيديو مجلس العقد إن وجد كل هذه المعلومات على بعد نقرتين، إدخال اسم الزبون أو رقم الفهرس العقد أو التاريخ ثم"بحث"، سهولته الفائقة في الاستعمال تغنيكم عن البحث اليدوي في الأرشيف.

د . المجيب في المواريث. هذا البرنامج يعالج كل أصناف الورثة العصبة بكل أنواعها،ذوو الأرحام، جميع حالات الجد، الرد، العول، الحجب، كما يأخذ هذا البرنامج بعين الاعتبار حالات ما قبل صدور قانون الأسرة 1984 وما بعده فيما يخص الرد و التنزيل، كما يحل بسهولة المناسخات و التي تفوق 50 قبرا[2].

الفرع الثالث: ربط مكاتب التوثيق بإدارة مسح الأراضي و المحافظة العقارية

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 110.

[2] . سعاد عبد الباقي المرجع السابق ، ص 111..

باعتبار الموثق عنصر جوهري في القانون حيث يجمع في الدور بين الضابط العمومي في المعاملات العقارية، والحارس للشرعية و الأخلاقيات المهنية، يتجلى دوره في توثيق وتنظيم المعاملات العقارية، بصفته ممثلا للسلطة العامة، وهذا ما يضمن الأمن القانوني، يساهم في تنظيم الشهر العقاري، مما يعزز حماية المتعاملين[1].

أولا: إدارة مسح الأراضي واتفاقية وثيقة كاد

يقوم الموثق بإجراءات والمتمثلة في إيداع و سحب بعض الوثائق والمتعلقة بإشهار العقارات الممسوحة أمام صلحة الحفظ العقاري منها نموذج م م 4 (PR4) ونموذج م م 4 مكرر (PR4 biss)، والتي تعتبر واجبة لتحقيق الإشهار لمختلف الحقوق العينية العقارية[2].

أي تعديل في الوضعية القانونية للعقار، لا يمكن أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي، إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي الذي حصل بموجبه التعديل قد تم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية[3].

ونعني بمصطلح نقل مسح الأراضي، معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانوينة للعقار، عن طريق إعادة ضبط الوثائق المساحية من جراء تغيير اسم الملك رقم

[1] . العايبي ياسمين، مديلح ياسمينة، دور الموثق في التنظيم العقاري الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق تخصص: قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق قسم القانون الخاص، ص22.

[2] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 116.

[3] . رحماني الصديق، تحيين عملية التويق الالكتروني في الجزائر، جامعة محمد الشريف مساعدية ، العدد 14، سوق هراس، ص 107.

الحساب، وإعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغير الحدود، ولقد اشترط الموثق بعملية نقل مسح الأراضي ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار، التي تتطلب ضرورة وجود المستخرج من نوع (PR4) أو(PR4مكرر) والذي يعد الخطوة الأساسية التي بفضلها يمكن القيام بالإشهار وبالتالي نقل مسح الأراضي[1].

وقصد التثبت من نقل مسح الأراضي ، كان لزاما على الموثقين فيما يخص القرارات القضائية أن يقدمو . وتحت طائلة البطلان . عندما يعرضون الوثائق للإشهار مستخرجا موجزا لا سيما ما إذا كانت تلك الوثائق ناقلة، منشئة، أو مسقطة لحق الملكية أو الانتفاع أو الإيجارات الطويلة، أو بحق المباني والغراس[2].

ويتكون ملخص(PR4) الخاص بالمناطق الغير ممسوحة من:

1. إطار يملأ من طرف محرر العقد ويذكر فيه: تعيين العقار، الجزء، رقم المخطط المحتفظ به في مصالح المسح و المحافظة العقارية، المكان أو الطريق والرقم و البيانات التي تتعلق بالمحتوى.

2. إطار أيسر يملأ من طرف محرر العقد و تشير إلى البيانات التالية:

[1] . المرجع نفسه، ص407.

[2] . المرجع نفسه، ص407.

. اسم المالك القديم، اسم المالك الجديد، تعيين العقارات، أصل الملكية، الانتفاع، القسمة وكيفية الدفع، الإعلان إلى الإدارة،الحقوق[1].

أما فيما يخص نموذج **(PR4 bis)** أو ما يعرف مستخرج المسح 4 مكرر فيتضمن ما يلي:

1. إطار أيمن: فيه معلومات تسمح بإيجاد (مستخرج العقد) المرسل من طرف المحافظ العقاري حسب الشخص المعين أو المذكور على وثيقة مسح الأراضي باعتبار المالك القديم للوحدة العقارية، وكذا عناصر تعيين العقار.

2. إطار أيسر: تذكر فيه طبيعة العقار من خلال البيانات التالية:

. طبيعة وبيان العقارات وتاريخ العقد أو القرار الإداري وكذا أصل الملكية أو الانتفاع المحتوى الذي اتفق عليه الأطراف، الثمن أو التقويم الإجمالي للعقار ذكر كل واحد من المالكين القدماء والجدد، وقبل تسليم هذا المستخرج فإن مصلحة المسح تدون كافة المعلومات الضرورية بهذا المستخرج عن ستة أشهر من يوم إبرام العقد والشهادات هذا بالنسبة للموثقين[2].

وبعد تسليم هذا المستخرج إلى محرر العقد وبعد تنفيذ إجراء إشهار العقد يحول مستخرج العقد من المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح محتويا على مراجع الإشهار، ومنه

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 118

[2] . سعاد عبد الباقي المرجع السابق ، ص 118.

فإن مصالح المسح تكون على علم بالإشهار بموجب مراجع الإشهار، الأمر الذي يؤكد التحويل التي تكفلت به بصفة مؤقتة في وثائقها[1].

لكن هذا الإجراء أثقل كاهل الموثق و لطالما كان عائقا في شهر العقود التوثيقية نظرا لأن تسليمه كان جد مطولا ومستعصيا خاصة في غياب التحديث(Mise à jour) بإبرام العقود السابقة إشهارها يعني أصل الملكية القديم، الأمر الذي دفع بالغرفة الجهوية لموثقي الوسط أن تباشر في إيجاد حلول لهذا المشكل، وتم ذلك بتوقيع اتفاقية بين الغرفة الجهوية لموثقي الوسط و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتاريخ 26 فيفري 2019 تحت عنوان وثيقة كاد موضوعها الطلب و السحب الالكتروني لمستخرجات وثائق المسح عبر الأرضية الالكترونية، وتم تنظيم أيام الكترونية حول موضوع التطبيق الخاص ببوابة استخراج وثيقة PR4 bis عن بعد من مكتب الموثق وتبسيط العملية حتى بواسطة الهاتف المحمول[2].

حيث نجد في هته البوابة المعلومات التالية:

منطقة خاصة بالموثق:يتم فيها كتابة اسم و لقب الموثق وموقع مكتبه، ثم نجد مبلغ الرصيد من تليه خطوة تحميل وصل الاستلام، ثم نجد خانة خاصة بتزويد الرصيد، وأخرى سحب

[1] . المرجع نفسه، ص119.

[2] . سعاد عبد الباقي المرجع السابق ، ص 120.

وثيقة م م 4 مكرر خانة مرجع إشهار، وخانة لتسريع عملية التحديث يرجى فيها إدخال مراجع الإشهار رقم م م 4 مكرر، وخانة لكشف الحساب و الاطلاع عليه[1].

***بنود الاتفاقية:**

1. قامت الوكالة الوكنية لمسح الأراضي بإنشاء أرضية رقمية تهدف إلى تحسين نوعية الخدمة العمومية المقدمة وكذا ترقيتها.

2. عند إمضاء هذه الاتفاقية تمنح الأرضية الالكترونية للموثقين التابعين للغرفة الجهوية ناحية الوسط إمكانية طلب وثيقة كاد وسحب الكترونيا مستخرجات ووثائق المسح.

3. تتكفل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تدريجيا بتوسيع الأرضية الالكترونية على مختلف الوثائق المسحية وتعميم استعمالها من طرف الموثقين.

4. تسعى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالتنسيق مع المصالح المعنية بتجسيد عملية الدفع الالكتروني عبر الأرضية الالكترونية.

5.على الموثق استعمال المعطيات المسحية و الوثائق المستخرجة الكترونيا تحت مسؤوليته وفي حدود ما تنص عليه القوانين السارية المفعول.

[1] . رحماني الصديق، المرجع السابق ص 408.

6. يتعين على كل طرف في هذه الاتفاقية إعلام الطرف الآخر بالتعديلات التي تطرأ على قوانينه وتنظيماته السارية.

7. تلتزم الغرفة الجهوية لموثقي الوسط على توسيع استخدام الأرضية علة جميع الموثقين المسجلين لديها[1] .

ثانيا: الشهر العقاري استخدام التطبيقات الالكترونية:

الشهر العقاري الالكتروني هو عبارة عن إجراءات تقنية تهدف إلى إرسال المحررات و الوثائق المرفقة بها إلى مصالح الشهر العقاري من أجل شهرها، وفي نفس الوقت تسديد الحقوق الجبائية المختلفة المترتبة عنها، من خلال استخدام التقنيات المعلوماتية في التواصل بين مصالح الشهر والموثقين، إما باستخدام شبكات داخلية أو باستخدام شبكة الانترنت[2].

لقد عمدت الجزائر إلى عصرنة قطاعاتها للتماشي مع التقدم الحاصل في الوقت الحالي فيما يخص تقديم الخدمات، خاصة فيما يتعلق بالرقمنة، بما في ذلك قطاع العقار وبالتحديد الخدمات التي تقدمها الهيئات التي تشرف على عمليات الحفظ العقاري، ولتحقيق مشروع رقمنة مصالحها المشرفة على القطاع فقد قامت بإعادة هيكلة مصالح وزارة المالية بما فيها تلك المشرفة على العقار سواء على المستوى المركزي، الجهوي وكذلك المحلي

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 120.

[2] . المرجع نفسه، ص121.

إضافة إلى تأسيس قاعدة بيانات تخص الوثائق المسحية، سندات الملكية، الخرائط وغيرها[1] فالجزائر وبموجب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5452 فإنها توجهت نحو عصرنة نشاط المحافظات العقارية اعتمادا على البرامج الالكتروني (projet MACF) والذي يجب تثبيته على الإجراءات العملية لتنفيذ إجراء الشهر العقاري[2]، وفي سنة 2021 صدرت تعليمات ومراسيم تستحدث بنية هيكلية جديدة للمصالح العقارية التابعة لوزارة المالية من أبرزها حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، واستحداث الشباك الوحيد المختص بتسليم الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية في غضون 30 يوم.

- التعليمة رقم 01 المؤرخة في 21 جانفي 2021 المتعلقة بإعداد وتسليم الدفاتر العقارية حسب التعليمات الصادرة عن اجتماع الحكومة بتاريخ 20 جانفي 2021[3].
- المذكرة رقم 1401 المؤرخة في 07 فيفري 2021 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بعنوان: الدفتر العقاري، تدابير جديدة[4]. طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 21. 252[5] المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية تتشكل من 15 مصلحة، من بينها المديرية العامة

[1]. محمد حاجي ، عيسى حداد، نحو رقمنة نظام الشهر العقاري في الجزائر،جامعة بأجي مختار، المجلد09 العدد01، عنابة، الجزائر، نوفمبر 2025، ص 08.

[2]. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية 5452 المؤرخة في 04 جوان 2015،المتعلقة بمشروع تألية السجل العقاري الممسوك من طرف المحافظات العقارية(PROJET macef).

[3]. التعليمة رقم 01 المؤرخة في 21 جانفي 2021 المتعلقة بإعداد و تسليم الدفاتر العقارية حسب التعليمات الصادرة عن اجتماع الحكومة بتاريخ 20 جانفي 2021

[4]. المذكرة رقم 1401 المؤرخة في 07 فيفري 2021 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بعنوان: الدفتر العقاري،تدابير جديدة

[5] . طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 21. 252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج.ر عدد47 ،2021.

للأملاك الوطنية والمديرية العامة للرقمنة والمعلوماتية وأنظمة المعلومات الاقتصادية، وقد نصت المادة 06 من ذات المرسوم على المهام المنوطة بها، بحيث من أبرز مهامها الشهر على تعميم رقمنة العمليات والإجراءات على مستوى القطاع.

كما تم تأسيس مركز البيانات لوزارة المالية "داتا سنتر"، والذي تم تدشينه من طرف وزير المالية بتاريخ 16 ديسمبر 2023، بحيث يعمل على تعزيز الأمن وحماية البيانات وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين و الشركاء و الشركاء الاقتصاديين باعتباره يضم تحديث الشبكة الداخلية و الخارجية للوزارة ويتيح ربط كل المصالح الخارجية و المركزية عبر التراب الوطني[1].

ويمكن اختصار مراحل الشهر العقاري في الجزائر فيما يلي:

1. مرحلة الدخول إلى تطبيق MACF

بعد تثبيت تطبيق (MACF) على حاسوب المصالح العقارية، فإنه ينشأ لكل محافظة عقارية حساب للدخول للتطبيق باستخدام رمز الاستخدام وكلمة السر.

2. مرحلة إدخال معلومات العقار (قسم مسك البطاقات):من المعلوم أن تنفيذ عمليات الشهر لن تكون إلا على العقارات المشهرة مسبقا تطبيقا لنظام الشهر المسبق، فإن ذلك

[1] . محمد حاجي ، عيسى حداد، المرجع السابق، ص 09.

المبدأ يعتمد حتى في نظام الشهر العقاري الالكتروني ، فإجراء الشهر على أي تصرف لا يمكن أن يكون إلا بإنشاء بطاقة عقارية الكترونية تحتوي المعلومات المتعلقة بالعقار[1].

3. مرحلة البحث أبجديا عن المتصرف(سجل الإيداع): بعد إنشاء البطاقات العقارية الالكترونية المتضمن المعلومات المرتبطة بالمالكين و بالعقارات، فإنه يتم البحث عن معلومات أيّ عقار من خلال البحث عن اسم مالكه في قائمة الأشخاص المسجلين بالسجل العقاري.

يتم إدخال المعلومات الكاملة للمتصرف الجديد ومعلومات العقار ومعلومات الضابط العمومي الذي تولى تحرير العقود و تاريخ تحريره ورقمه باسم السندات المودعة للإشهار[2].

4. مرحلة نقل الملكية العقارية(واجهة الإشهار): من أجل تنفيذ إجراء نقل الملكية يتم التنقل إلى واجهة الإشهار لاستظهار قائمة الأشخاص قيد الانتظار واختيار الشخص المعني لاستكمال بياناته و الضغط إما على إيقونة الإشهار و تأكيد العملية.

5. مرحلة التأكد من انتقال الملكية: بعد الانتهاء من إجراء الإشهار العقاري الالكتروني فإنه يتوجب من التأكد من انتقال الملكية العقارية إلى المالك الجديد، يكون ذلك من خلال معاينة البطاقات العقارية التي يتم تحيينها تلقائيا وفقا للعملية أو بناء على واجهة طلب المعلومات.

[1] . سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 121.

[2] . المرجع نفسه، ص 121.

رقمنة الشهر العقاري في الجزائر يمثل خطوة جوهرية نحو تحسين إدارة العقارات

وتعزيز الشفافية ومن ثمة تقليل المنازعات العقارية، فالرقمنة من شأنها أن تؤدي إلى تبسيط الإجراءات، تسريع عمليات التسجيل والشهر، وتحسين الخدمات العقارية المقدمة للمواطنين والمستثمرين وكذلك المهنيين[1].

[1] سعاد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 122.

المبحث الثاني: رهانات تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق

رغم الجهود المبذولة لعصرنة الإدارة والقضاء على حقبة طويلة من التسيير التقليدي اليدوي من خلال تحديث هياكل المديرية العامة للأملاك الوطنية واعتماد تنظيم جديد كبداية لتأسيس الحكومة وإدارة الكترونية تعتمد على رقمنة التسيير والمعاملات التي تخدم تطهير الملكيات العقارية، وتحل العديد من الإشكالات والمنازعات التي تُطرح وتُهدد الأمن القانوني للأفراد وتعطل عمل الإدارات[1]، كما تم تطوير منصات رقمية تسهل تسجيل العقارات وإتمام المعاملات بطريقة شفافة وسريعة، وهذا ما سنتطرق إليه في**(المطلب الأول)**، بالإضافة إلى مخاطر تحيط بالاستعمال الخاطئ لرقمنة القطاع العقاري، رغم إيجابياته الكثيرة وهذا ما سندرسه في**(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: الجهود الوطنية نحو رقمنة العقود التوثيقية المنصبة على العقار

شهدت الجزائر في السنوات الأخيرة جهوداً وطنية متزايدة نحو رقمنة القطاع العقاري انطلاقا من إدراك أهمية التحول الرقمي في تحسين إدارة العقارات وتعزيز الأمن القانوني أطلقت الحكومة عدة مبادرات لتحديث سجلات الملكية العقارية وتحويلها إلى قواعد بيانات الكترونية موحدة تربط بين مختلف الدوائر والجهات المختصة[2].

[1] . سماتي شريفة، حويذق عثمان، المرجع السابق، ص 353.

[2] . سامي قريدي، رؤوف منصوري، المرجع السابق، ص 549.

كما تم تطوير منصات رقمية تسهل تسجيل العقارات وإتمام المعاملات بطريقة شفافة وسريعة، مما يحد من البيروقراطية و التأخير، إلى جانب ذلك تسعى السلطات إلى تحديث الإطار القانوني والتنظيمي لدعم هذه التحولات التقنية وحماية حقوق المستخدمين.

يرافق هذه الجهود برامج تدريب وتأهيل الكوادر البشرية لاستخدام الأنظمة الرقمية بكفاءة عالية، تركز هذه المبادرات على خلق بيئة عقارية مستدامة، تشجع الاستثمار وتحمي الملكية، وبذلك تمثل الرقمنة أولوية وطنية لتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر[1].

حيث مكنت رقمنة العقار من الحد من الفوضى وكذا حل مختلف النزاعات العقارية التي تزايدت بشكل كبير في السنوات الأخيرة، عن طريق تحويل جميع المعاملات العقارية التي كانت سابقا تتم بالطريقة التقليدية، إلى شكل رقمي يمكن من مواكبة برنامج الإدارة الرقمية[2] وهذا ما سنراه في **(الفرع الأول)**. ورغم الجهود المبذولة، تواجه عملية رقمنة العقار في الجزائر جملة من التحديات المعقدة وهذا ما سنتطرق له في **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: المشاريع الرقمية المعتمدة في التوثيق الالكتروني لتسيير القطاع العقاري:

في إطار سعيها إلى تحديث الإدارة و تحقيق الشفافية، أطلقت الجزائر عدة مشاريع رقمية تهدف إلى رقمنة القطاع العقاري، وتحديث آليات تسييره من بين أهم هذه المشاريع:

[1] . سامي قريدي، رؤوف منصوري، المرجع السابق، ص 549.

[2] أميمة مكاحلية، المرجع السابق، ص 32.

أولا: رقمنة السجل العقاري الذي يعد من اللبنات الأساسية في ضبط الملكيات العقارية حيث ثم في بعض الولايات إنشاء قاعدة بيانات الكترونية تحتوي على تفاصيل المعاملات العقارية، ومراجع الملكية، والموقع الجغرافي للعقار، كذلك شرعت مديريات المسح العقاري في استخدام نظم المعلومات الجغرافية التي تسمح بربط المعطيات الطبوغرافية بالبيانات القانونية للعقار، وما يسهل التتبع والتحليل[1].

ثانيا: تطوير بوابات الكترونية تقدم خدمات استعلام عقاري للمواطنين، مثل استخراج شهادات الملكية أو متابعة ملفات التحفيظ،هذه الخطوات رغم محدوديتها في بعض

المناطق، تمثل مؤشرات على وعي الدولة بأهمية التحول الرقمي في مجال العقار.

انخرطت أيضا وزارة العدل في رقمنة العقود التوثيقية، من خلال مشاريع لتوثيق العقود الكترونيا و إرسالها مباشرة إلى المحافظات العقارية عبر شبكات مؤمنة، لكن هذه المشاريع لا تزال تحتاج إلى توسعة لتشمل كافة ولايات الوطن، و توحيد قواعد البيانات بين الهيئات[2].

ثالثا: تسويق مشاريع عقارية جديدة

أصبحت التكنولوجيات الجديدة ضرورية في العديد من المجالات من أجل استقطاب أكبر قدر ممكن من الأرباح، فالاعتماد عليها يؤدي إلى تعزيز وتطوير المشاريع وكذا تسويق

[1] . سامي قريدي، رؤوف منصوري، المرجع السابق،ص 550.

[2] . المرجع نفسه، ص550

نطاق هدفها والانفتاح على الأسواق الأخرى، ومن جهة أخرى يعتبر القطاع العقاري واحدا من المجالات الأكثر تأثرا بالعالم الرقمي، إذ منذ ظهور شبكات التواصل الاجتماعي أصبح العديد من المتخصصين في مجال العقارات يعيدون النظر في تقنيات التسويق العقاري التقليدية، حيث أغلبهم يميلون إلى التسويق العقاري الرقمي أو الالكتروني[1]، ومن أجل تسويق هذه المشاريع العقارية لابد من إتباع طرق نحاول التطرق إليها في النقاط التالية:

1. امتلاك نطاق على الانترنت: كخطوة أولى للبدء بنشاط التسويق الالكتروني يجب امتلاك اسم خاص على شبكة الانترنت، ويعرف بالدومين الخاص بالموقع على شبكة الانترنت، كما يجب أن يحمل النطاق الخاص بنشاط التسويق العقاري اسم الشركة الحقيقية نفسه، فذلك يمنح السوق مزايا تسويقية جيدة للنشاط والشركة.

2. إنشاء موقع الكتروني على الانترنت: بعد امتلاك النطاق يتم إنشاء موقع الويب الخاص بالشركة العقارية المراد التسويق لها، ليصبح المكان الذي يزوره جميع العملاء الحاليين و المحتملين عند بيع أو شراء أي عقار، ومن الممكن أن يستخدم هذا الموقع الالكتروني بالتسويق بالمحتوى من خلال مشاركة المعلومات بشكل عام ذات الصلة في نفس المجال وليس فقط الخاصة بالعقارات المروج لها[2].

[1] . سامي قريدي، رؤوف منصوري، المرجع السابق ،ص 551.

[2] . زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، المرجع السابق، ص531.

3. توظيف واستغلال كافة وسائل التسويق الالكتروني: من الضرورة وقبل البدء في دفع و تحسين خدمة التسويق الالكتروني تحديد مكانة وموقع الشخص المسوق في بيئة المنافسة بين الوكلاء وشركات التسويق العقاري على تصدر شبكات الانترنت، بعد ذلك يتم تكريس جميع الوسائل الممكنة في تحقيق الأهداف التسويقية المرغوب بها.

4. التكامل بين طرق التسويق الالكتروني والتقليدي: يعد تحقيق الدمج بين طرق ووسائل و إستراتجيات التسويق الالكتروني والتسويق التقليدي ضروريا لنجاح العملية التسويقية، لأن ذلك بعمل على رفع معدل الوصول للخدمات العقارية و العلامة التجارية من الجمهور.

5. توفير عروض تقديمية جذابة ومفيدة: من أحد الطرق التي قد يغفل عنها أصحاب العقارات في كثير من الأحيان هي تقديم عروض بطريقة جذابة و مفيدة للمستخدمين وزوار المواقع والمزايا التي يوفرها، سواء في بيع و شراء عقار والحصول عليه أو التسويق[1].

6. إمداد العملاء بالمعلومات العقارية عن طريق المدونات: هو من العوامل أو الطرق التي ثبتت فاعليتها وقدرتها الهائلة في نجاح التسويق الالكتروني العقاري في الآونة الأخيرة، وهي عبارة عن امتلاك أو إنشاء مدونة خاصة على موقع الويب الخاص بالشركة العقارية إلى جانب إمداد العملاء بأفكار ومعلومات عقارية قيمة أو أسئلة شائعة من الممكن أن تخطر

[1] . زروقي زوليخة، محي الدين عواطف ،المرجع السابق، ص 531.

في أذهان العملاء حول النشاط وخدماته، ليستفيد منها المهتمين بالنشاط أو كل من يدخل لزيارة الموقع الالكتروني الخاص بالشركة[1].

الفرع الثاني: تحديات تجسيد مشروع التوثيق الالكتروني في التصرفات العقارية في الجزائر:

رغم الجهود المبذولة، تواجه عملية رقمنة القطاع العقاري في الجزائر جملة من التحديات المعقدة، بعضها ذو طابع تقني، وبعضها قانوني أو مؤسساتي.

أولا: الفجوة الرقمية تتمثل الفجوة الرقمية في عدم توفر إمكانية الوصول المتساوي إلى التقنيات الرقمية بين مختلف الفئات السكانية و المناطق الجغرافية في القطاع العقاري، هذا يعني أن بعض المناطق الريفية أو الأقل تطورا قد تفتقر إلى الانترنت عالي السرعة أو الأجهزة الحديثة، مما يعيق استخدام المنصات الرقمية لإدارة العقارات أو إجراء المعاملات العقارية[2].

حيث يعاني القطاع من نقص الكفاءات البشرية المتخصصة في تكنولوجيا المعلومات، خصوصا في المؤسسات العقارية المحلية، حيث لا يتوفر الموظفون على التدريب الكافي لاستخدام النظم الرقمية أو إدارة قواعد البيانات[3].

[1] . زروقي زوليخة، محي الدين عواطف المرجع السابق ، ص533.

[2] . عصام صبرينة، المرجع السابق ، ص48.

[3] . سامي قريدي، رؤوف منصوري، المرجع السابق،ص 550.

ثانيا: نقص البنية التكنولوجية تتطلب الرقمنة بنية تحتية قوية تشمل شبكات الانترنت موثوقة وسريعة، مراكز بيانات آمنة، وأنظمة برمجية متطورة في كثير من الدول أو المناطق مما يعيق تطبيق الحلول الرقمية بشكل فعال، ضعف البنية التحتية يؤدي إلى بطئ في المعاملات، انقطاعات متكررة، وصعوبة في الوصول إلى الخدمات الرقمية مما يقلل من ثقة المستخدمين في النظام.

ثالثا: التحديات القانونية والتنظيمية القطاع العقاري مرتبط بشكل وثيق بالقوانين واللوائح التي تحكم الملكية والتصرفات العقارية، مع دخول الرقمنة تظهر الحاجة إلى تحديث هذه القوانين لتشمل التوقيعات الالكترونية، السجلات الرقمية، وحماية البيانات، إلا أن هذه التحديات قد تواجه تعقيدات بسبب بطئ التشريعات، مقاومة الجهات التقليدية، أو غياب إطار قانوني واضح للتعامل مع النزاعات الرقمية، كما أن عدم وضوح الأطر القانونية قد يؤدي إلى نزاعات قانونية تعيق تنفيذ المعاملات الرقمية بثقة[1].

رابعا: نقص الكفاءات التقنية نجاح الرقمنة يعتمد بشكل كبير على وجود كوادر متخصصة في تكنولوجيا المعلومات، وإدارة البيانات في القطاع العقاري، قد يكون هناك نقص في هذه الكفاءات، سواء داخل الشركات أو الجهات الحكومية، مما يؤدي إلى ضعف في تصميم وتنفيذ وصيانة الأنظمة الرقمية، هذا النقص يؤثر على جودة الخدمات الرقمية ويزيد من مخاطر الأخطاء التقنية.

[1] . عصام صبرينة، المرجع السابق ، ص 48.

خامسا. تكلفة التحول الرقمي: التحول الرقمي يتطلب استثمارات كبيرة في تطوير البرمجيات شراء الأجهزة، تدريب الكوادر، وصيانة الأنظمة بالنسبة للعديد من الشركات والمؤسسات العقارية، وخاصة الصغيرة والمتوسطة، قد تكون هذه التكاليف عاتقا كبيرا، بالإضافة إلى ذلك، هناك تكاليف مستمرة بالتحديثات الأمنية والتقنية التي يجب تحملها للحفاظ على فعالية الأنظمة الرقمية[1].

المطلب الثاني: مخاطر رقمنة القطاع العقاري في الجزائر

رغم أن عمليات الرقمنة هي عمليات تقنية فنية بحتة إلا أن لها تأثير بالغ على إجراءات تنظيم و تسيير الملكيات العقارية التي تقوم بها مديرية الأملاك الوطنية ومصالحها الخارجية المتمثلة في المحافظة العقارية و مديرية المسح، وهو ما يؤثر على الأمن القانوني للملاك، فكما لها ايجابيات تحسب لها، هناك أيضا سلبيات قد تأتي بنتائج عكسية تهدد هذا الأمن و تفصيل ذلك من خلال ما يتقدم من نقاط:[2] لكن هذا المسعى يعترضه العديد من العوائق التي تحول دون تحقيق هذه الأهداف سنتطرق له في**(الفرع الأول)**، وكذا غموض القواعد المنظمة للعقار ،وهذا ما سنتناوله في **(الفرع الثاني)** .

[1] . عصام صبرينة، المرجع السابق، ص49.

[2] سماتي شريفة، حويذق عثمان، المرجع السابق ص 354.

الفرع الأول: معوقات تجسيد عملية التوثيق الرسمي الالكتروني المنصب على العقار

إن عزم الدولة الجزائرية على انتهاج اعتماد التكنولوجيات الرقمية و الحديثة في المجال العقاري، يشكل تحديا حقيقيا ذلك أن عملية الرقمنة عموما والرقمنة العقارية بشكل خاص تتطلب توفر مجموعة من العوامل والمعدات التي يتصدرها توفر شبكة الانترنت وغياب أو عدم توفير أحد هذه العوامل يؤدي إلى فشل تطبيق مشروع الرقمنة العقارية ولعلى أحد أهم العراقيل الأساسية التي ساهمت في توقيف عجلة التحول الرقمي العقاري في الجزائر نجد المدة التي استغرقها تطبيق هذا المشروع[1].

ويمكن حصر معوقات تطبيق الرقمنة العقارية في الجزائر في النقاط التالية:

أولا: المعوقات المالية إن إهمال الجانب المادي وإغفال الدور الكبير الذي يلعبه توفير التجهيزات والمعدلات التقنية الضرورية لعملية الرقمنة، يشكل عائقا كبيرا يقف أمام نجاح تطبيق الرقمنة في المجال العقاري، ذلك أن الرقمنة العقارية تتطلب وجود أجهزة تقنية جديدة ذات جودة ودقة كبيرتين، لأن الأشخاص الذين توكل لهم مهمة التقاط صور الأماكن التي ثم إحصاؤها وحتى العقارات التي تستوجبها عملية المسح العقاري، يجب أن تكون لديهم جميع المعدلات التي يحتاجونها لإنجاح هاته العمليات، ضف إلى ذلك أن عملية رقمنة السجلات العقارية وكافة وثائق ومخططات المسح العقاري، تستلزم توفير أجهزة ومعدات

[1] . أميمة مكاحلية، المرجع السابق، ص 43.

جديدة تتماشى مع هذه العملية ومع أهداف الرقمنة العقارية الجديدة، ومن فإن معوقات الرقمنة العقارية المالية تتمثل فيما يلي[1]:

- نقص توفير المبالغ المالية الضرورية لتجسيد مشاريع رقمية لاسيما إذا تعلق الأمر بإنجاز شبكات ربط الاتصالات وتطوير الأجهزة و المعدات وصيانتها.
- نقص وغياب الحصص المالية اللازمة للقيام بعمليات تجسيد مشاريع الرقمنة لعقارية.
- التكلفة الباهضة للأجهزة والمعدات التقنية التي تستوجبها عملية الرقمنة.

ثانيا: المعوقات البشرية

يعد إهمال تدريب الموظفين المكلفين بالقيام بعملية الرقمنة العقارية أحد أهم العوامل السلبية التي أثرت على تأخر تطبيق مشروع الرقمنة العقارية في الجزائر، حيث أن الموظفين العاملين بالإدارات العقارية يجب أن يتم تدريبهم على استخدام التكنولوجيات

والمعدات الرقمية الحديثة، لأن أغلب الموظفين الإداريين الموجودين على مستوى الإدارات العقارية يتحججون بعدم درايتهم بأساسيات وكيفيات استخدام التقنيات التكنولوجية الحديثة، وهو ما يؤثر بشكل كبير جدا وملحوظ لا يمكن تجاهله على عرقلة سير هذه العملية[2].

1 . أميمة مكاحلية، المرجع السابق ، ص 44.

2 . المرجع نفسه ، ص44.

لهذا فإن المعوقات البشرية التي تحول دون نجاح عملية الرقمنة العقارية يمكن حصرها في النقاط التالية:

- غياب الإلمام الكافي للموظفين بأساسيات تقنيات الحاسبات الآلية والتكنولوجيات الرقمية الحديثة وتخوفهم من استخدامها.
- المدة الطويلة التي يستغرقها خلق بيئة تشريعية تتوافق مع العمل الرقمي.
- غياب الدورات والبرامج التدريبية الموجهة للموظفين في مجال الرقمنة والتكنولوجيات الالكترونية الحديثة[1].

ثالثا: المعوقات الإدارية

إن غياب الربط والتنسيق بين المصالح والهيئات بالإدارات العقارية يؤدي إلى تأخر تطبيق عملية التحول الرقمي في المجال العقاري، خاصة وكما سبق وذكرنا أن أغلب الموظفين الإداريين الذين يعملون بالإدارات العقارية، ليست لديهم دراية كافية بكيفيات استخدام الأجهزة الضرورية لهذه العملية، وهو ما يؤثر سلبا على هذه العملية، وذلك لأن تبادل المعلومات بين الإدارات بالطريقة التقليدية يستغرق وقتا طويلا، مما يؤدي إلى عرقلة سير المرافق العمومية التي تقدم خدمات عقارية، حيث أن العقارات تشكل الركيزة الأساسية التي يعتمد عليها نجاح جميع القطاعات، والملاحظ في المجال العقاري أن أغلب الإدارات

[1] . أميمة مكاحلية، المرجع السابق ، ص 44.

العقارية تعمل على حدا ولا يوجد تنسيق بينها لأداء عمل مترابط محكم،ومن المعوقات الإدارية التي تعوق عمل الرقمنة العقارية فإننا نجد[1]:

- إبقاء العمل بالإجراءات الإدارية التقليدية الورقية مما ينجر عنه بالضرورة عرقلة تطبيق تكنولوجيات الرقمنة، التي ستسهل عمل الإدارات العقارية وتؤدي إلى خلق نمط عمل إداري مبتكر وجديد، قائم على إعادة هيكلة المؤسسات والإدارات و تكييفها بما يتماشى والتغيرات الجديدة التي ستمس بيئة العمل الإدارية.
- غياب التخطيط الإداري المحكم وعدم دراسة جداول ومخططات التطبيقات قبل تفعيلها واعتمادها فعليا.
- عدم وجود سياسة وطنية فعلية تتولى مهمة مراقبة مدى وكيفيات تطبيق برنامج الرقمنة العقارية[2].

رابعا: المعوقات التقنية

يعد توفير التكنولوجيات والتقنيات الرقمية من بين أهم العناصر المطلوب توفيرها لإنجاح عملية الرقمنة العقارية، إلا أن الملاحظ أن أغلب الإدارات العقارية تفتقر إلى وجود

[1] . أميمة مكاحلية، المرجع السابق، ص 44.

[2] . المرجع نفسه، ص 45.

العتاد اللازم و الضروري لتحقيق الأهداف الموجودة من هذه العملية، وتتمثل المعوقات المالية التي تعرقل عملية السير الحسن لمشروع الرقمنة العقارية فيما يلي:

- غياب وجود الأمن التكنولوجي اللازم لحماية البيانات و الوثائق المقدمة، إضافة إلى عدم القدرة على مسايرة التطورات التكنولوجية الحديثة بسبب ضعف البنية التحتية الالكترونية.
- غياب توفر مراكز أرشيفية رقمية ومتطورة قادرة على مواكبة عملية الرقمنة العقارية[1].

ومن بين المعوقات كذلك المعوقات التي طرأت على:

الموثق الالكتروني: بالنظر إلى المشرع الجزائري الذي أخد بالكتابة الالكترونية لها نفس حجية الإثبات للعقود العرفية، نلاحظ أنه استبعد العمل بالعقد التوثيقي الالكتروني، والذي يتوجب نص 324 من القانون المدني أن يحرره ضابط عمومي هو الموثق كما سلف الذكر وعليه استوجب على المشرع الجزائري تعديل المادة 324 قانون مدني واعتماد الموثق الالكتروني من خلال تطوير العمل التوثيق في المجال الالكتروني واعتماده خاصة في ظل اعتماد الحكومة الالكترونية[2].

[1] . أميمة مكاحلية، المرجع السابق ، ص 45.

[2] . قسوري فهيمة، النظام القانوني للعقد التوثيقي الالكتروني في الجزائر، مجلة الحكومة و القانون الاقتصادي، المجلد03، العدد 01، السنة 2023، ص87.

ويستوجب الاعتماد على الموثق الالكتروني باعتباره المحرر الأمين للعقد التوثيقي الالكتروني و إصباغه بالصيغة الرسمية، وإتمام ركن الشكلية لقيام التصرف القانوني صحيح منتج لآثاره القانونية، وهي اعتماد الختم الرسمي للموثق الكترونيا واعتماد التوقيع الالكتروني للموثق والأطراف المتعاقدة، علما أن أكثر إشكالية تواجه هذا النوع من العقود هي التنفيذ لأنه يفتح المجال لعالمية ودولية العقود التوثيقية الالكترونية التي لا تخضع لمبدأ تنازع القوانين، وإنما تكون حجيتها مطلقة وهو ما يشكل مساس بالسيادة الوطنية خاصة في العقود التوثيقية المتعلقة بالأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية الذي يثير إشكاليات التنفيذ والأثر العيني لهذه العقود من خلال الشهر العقاري للتصرفات حتى تنتج آثارها القانونية.

وكذا يتوجب التكوين والتدريب للموثقين العاملين على خدمة التوثيق الالكتروني لتجسيد العمل فعليا، وتجهيز الأسس والقواعد القانونية لاعتماد التوثيق الالكتروني في الجزائر[1].

الفرع الثاني: غموض النصوص القانونية المنظمة لعملية التوثيق الرسمي الالكتروني للتصرفات العقارية

لم يتبنّ المشرع الجزائري موقفا صريحا و مباشرا بشأن اعتماد التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصرفات العقارية، خلافا لبعض التشريعات المقارنة التي أجازت هذا الشكل من

[1] . قسوري فهيمة المرجع السابق ، ص87.

التوثيق ضمن ضوابط محددة. فقد اقتصر المشرع على إقرار مبدأ المساواة بين الإثبات الالكتروني والإثبات الورقي، دون الخوض في نطاق تطبيق هذا المبدأ على الكتابة الرسمية أو قصره على الكتابة العرفية[1].

وقد نصت المادة 323 مكرر 1[2] من القانون المدني على معادلة الكتابة الالكترونية الورقية من حيث الحجية، شريطة التأكد من هوية مصدرها وضمان سلامتها، كما أقر القانون 15-04[3] المتعلق بالتوقيع و التصديق الالكترونيين، في مادته الثامنة، بأن التوقيع الالكتروني الموصوف يعادل التوقيع الخطي سواء كان صادرا عن شخص طبيعي أو معنوي، إلا أن هذه النصوص لم تتطرق إلى ما إذا كانت هذه المساواة تشمل الكتابة الرسمية التي تشكل متطلبا قانونيا لبعض التصرفات العقارية.

في المقابل، اعتمدت العديد من التشريعات المقارنة، وعلى رأسها التشريع الفرنسي مبدأ الشكلية الالكترونية، وسمحت بإبرام بعض التصرفات القانونية في شكل الكتروني باستثناء التصرفات العقارية في حالات محددة أو وفق شروط دقيقة، أما التشريع الجزائري يتبنّى نهجا تدريجيا في تنظيم المسائل المتعلقة بالتقنيات الحديثة، مقتصرا حاليا على تنظيم الإثبات الالكتروني دون الخوض في مسألة الشكلية الرسمية الالكترونية، ومع ذلك فإن التطور الحاصل في المعاملات العقارية الرقمية يستوجب تدخلا تشريعيا صريحا يسمح

[1] . خالدي صفاء هاجر، بوراس صلاح الدين، المرجع السابق، ص 11.

[2] . المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني، المصدر السالق الذكر.

[3] . القانون رقم 04.15، المصدر السابق الذكر.

بإنشاء الكتابة الرسمية الالكترونية في مجال التوثيق العقاري، أسوة بالتجارب التشريعية الحديثة[1].

وتجدر الإشارة إلى أن إنشاء كتابة رسمية الكترونية لا يتطلب فقط انخراط الموثقين بل يستدعي كذلك وضع إطار قانوني وتنظيمي واضح، يتضمن شبكة داخلية مؤمنة ونظاما معتمدا لمعالجة و تبادل الوثائق بإشراف هيئة مركزية تّنظم و تّراقب عمل الموثقين بما يضمن سرية وسلامة التبادلات الالكترونية في مجال التوثيق الرسمي، وعلى وجه الخصوص، في التصرفات العقارية الناقلة للملكية أو المنشئة للحقوق العينية[2].

خلاصة الفصل الثاني:

في نهاية هذا الفصل الذي قمنا من خلاله بتسليط الضوء على توثيق وتحقيق الأمن العقاري التي تم من خلالها إرساء الرقمنة في مجال المعاملات العقارية، يتضح لنا أن الثروة الرقمية التي شهدها قطاع العقارات، أدت إلى تنظيم المعاملات العقارية من خلال اعتماد آليات رقمنة حديثة تتمثل غايتها الأساسية في تعزيز كفاءة هذه المعاملات، إضافة إلى تبسيط الإجراءات المتعلقة بها عن طريق اعتماد التوثيق الالكتروني للمعاملات العقارية الذي يعد الركيزة الأساسية للتحول الرقمي في القطاع العقاري، ذلك أنه يتيح إمكانية إبرام عقود المعاملات العقارية بشكل بسيط وآمن دون الحاجة إلى أوراق ووثائق مادية، بل كل ما على

[1] . خالدي صفاء هاجر، بوراس صلاح الدين، المرجع السابق، ص 12.

[2] . المرجع نفسه، ص 12.

الجهة المكلفة هو التأكد من هوية أطراف المعاملة العقارية، ليتم بعدها استخدام التوقيع الالكتروني الذي يعد وسيلة لحماية المعلومات والبيانات وضمان صحة المحررات الالكترونية حتى تكون لها حجية في الإثبات.

وتم على المستوى العقاري رقمنة المسح والحفظ العقاريين، من خلال استحداث منصات رقمية على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، مما أدى إلى ضمان صحة المعلومات المتعلقة بالعقارات وملاكها.

فتطور نظام التوثيق والذي أدى إلى الاعتماد على نظام التوقيع الالكتروني، كان له أثر ايجابي على تسيير عمليات توثيق المعاملات المبرمة الكترونيا، وهذا باللجوء إلى جهات التوثيق المعتمدة، من أجل إفراغ إرادات الأفراد في قالب الكتروني.

الخـاتمــة

لقد أنتج عصر التكنولوجيا الحديثة ثورة منقطعة النظير، حولت الأمية من أمية الكتابة الورقية والقراءة إلى أمية الحاسوب والكتابة الالكترونية خاصة والثقافة الرقمية عامة،

وأصبحت الدول على اختلاف مؤهلاتها بما فيها الجزائر تتنافس نحو دمج واستخدام الأساليب الحديقة في مختلف المجالات لاسيما التوثيق التي تعمل جاهدة على عصرنته لبعث الثقة والائتمان واستقرار المعاملات، حيث إن مسألة تبني التوثيق الالكتروني في المجال العقاري في الجزائر لم يعد خيارا تقنيا محضا، بل أصبح ضرورة تشريعية ومؤسساتية تفرضها متطلبات العصر الرقمي وسعي الدولة نحو تحسين مناخ الأعمال و تحقيق الأمن العقاري، فقد أظهر تحليل النصوص القانونية السارية، وفي مقدمتها القانون المدني الجزائري والقانون 04.15 المتعلق بالتوقيع الالكتروني، وجود بوادر تشريعية لتقنين التوثيق الرقمي، إلا أنها لا تزال غير كافية لمأسسة هذا التحول بشكل شامل ومنهجي.

وقد أبرزت الدراسة مجموعة من النتائج الأساسية، يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. يمتاز العقد التوثيقي الالكتروني بخصائص ويوفر ضمانات للمتعاقدين، وهو نوعان عقد توثيقي الكتروني يتم على دعامة الكترونية، وآخر يتم عن بعد لم يتطرق إليه المشرع الجزائري.

2. لم تتقبل بعض التشريعات فكرة ضرورة حضور الموثق من أجل إبرام وإضفاء الرسمية على التصرفات القانونية المبرمة عن بعد، لثقتهم بإمكانية إبرامها حتى دون حضور طرفيها فما بالك بحضور الموثق.

3. أن الموثقين بالجزائر غير متحمسين لإبرام عقد توثيقي على دعامة الكترونية نظرا لضعف البنية التحتية.

4. غياب إطار قانوني صريح ومتكامل ينظم التوثيق الالكتروني للعقود العقارية، مما يحد من إمكانية تطبيقه بشكل رسمي وفعال.

5. ضعف التنسيق والربط الرقمي بين المؤسسات المتدخلة في العملية التوثيقية، كمديريات أملاك الدولة، المحافظة العقارية، وموثقين القطاع الخاص.

6. نقص التجهيزات الرقمية و التكوين التقني لدى الكوادر المعنية بالتحرير العقاري، ما ينعكس على جودة الخدمات الالكترونية إن وجدت.

7. عدم الإلزامية القانونية في استخدام الأنظمة الرقمية، بما فيها التطبيقات الخاصة برقمنة البطاقات العقارية مثل نظام (MACF).

وبناءا على هذه النتائج، توصلت الدراسة إلى جملة من التوصيات التي من شأنها دعم هذا التحول بشكل فعال:

1. لا بد على المشرع الجزائري رفع التحدي وابني إصلاحات جذرية لمواكبة عالم الرقمنة بسد كل الفراغات التشريعية وإرساء ضوابط قانونية تحكم المفاهيم الجديدة التي فرضتها التكنولوجيا الحديثة على المعاملات، من بينها العقد التوثيقي الالكتروني بنوعيه ومواجهة ذلك بقواعد نوعية متخصصة لا قواعد تقليدية.

2. ضرورة حرص المشرع على تقليل الفجوة العلمية بينها وبين الدول المتقدمة، وذلك بتطوير البنية التحتية المادية والفنية والتقنية، وتجنيد وتزويد الجهات الفاعلة ذات الصلة بالتوثيق كالمحافظة العقارية وغيرها، ووفقا لإستراتيجيات مدروسة ومضبوطة محددة الأهداف وفقا لقدرة استيعابها من مختلف الجوانب، بشكل يخدم نجاح العقد التوثيقي الالكتروني بنوعية المبرم عبر الوسائط الالكترونية والمبرم عن بعد.

3. إصدار نص قانوني خاص بالتوثيق العقاري الالكتروني يحدد الشروط، الإجراءات والضمانات المرتبطة به، مع مراعاة الخصوصية العقارية كقطاع حساس، وذلك بعد استكمال بناء القواعد التنظيمية والتقنية اللازمة على مستوى جميع الهياكل الإدارية المتصلة بمنظومة التوثيق، بما يضمن قابلية تطبيقه ميدانيا بصورة عملية.

4. تسريع رقمنة الهياكل العقارية، لاسيما المحافظات العقارية، ومديريات مسح الأراضي وتمكينها من تقنيات الربط الشبكي الآمن مع الموثقين.

5. إلزام مؤسسات التوثيق باعتماد التوقيع الالكتروني المؤمّن وتوفير البيئة التقنية والقانونية اللازمة لاعتماده كوسيلة إثبات قانونية.

6. إلزام المحافظين العقاريين باعتماد النظام الالكتروني (MACE)، وتسريع وتيرة رقمنة البطاقات العقارية، مع ضرورة فرض عقوبات تأديبية واضحة على كل من يتقاعس عن تنفيذ الأحكام القانونية والتعليمات التنظيمية المتعلقة برقمنة الوثائق العقارية.

7. إنشاء منظومة الكترونية متكاملة بربط بين مختلف الهيئات الإدارية المعنية بعملية التوثيق، لتمكين الموثق من الوصول الفوري إلى الوثائق والمعلومات الضرورية، وتيسير حركة تداول العقار في إطار قانوني رسمي وشفاف.

8. تعزيز البينية التحتية لمؤسسات التوثيق عبر توفير الوسائل المادية والتقنية الضرورية قصد إنشاء أرضية رقمية متكاملة تستجيب لمتطلبات العصرنة، وتتيح ممارسة التوثيق وفق نمط الكتروني فعال وآمن.

9. تعزيز دور السلطة الوطنية للتصديق الالكتروني في مراقبة مدى التزام المؤسسات التوثيقية بالمعايير الرقمية، ومنحها صلاحيات أوسع في التأطير والمتابعة.

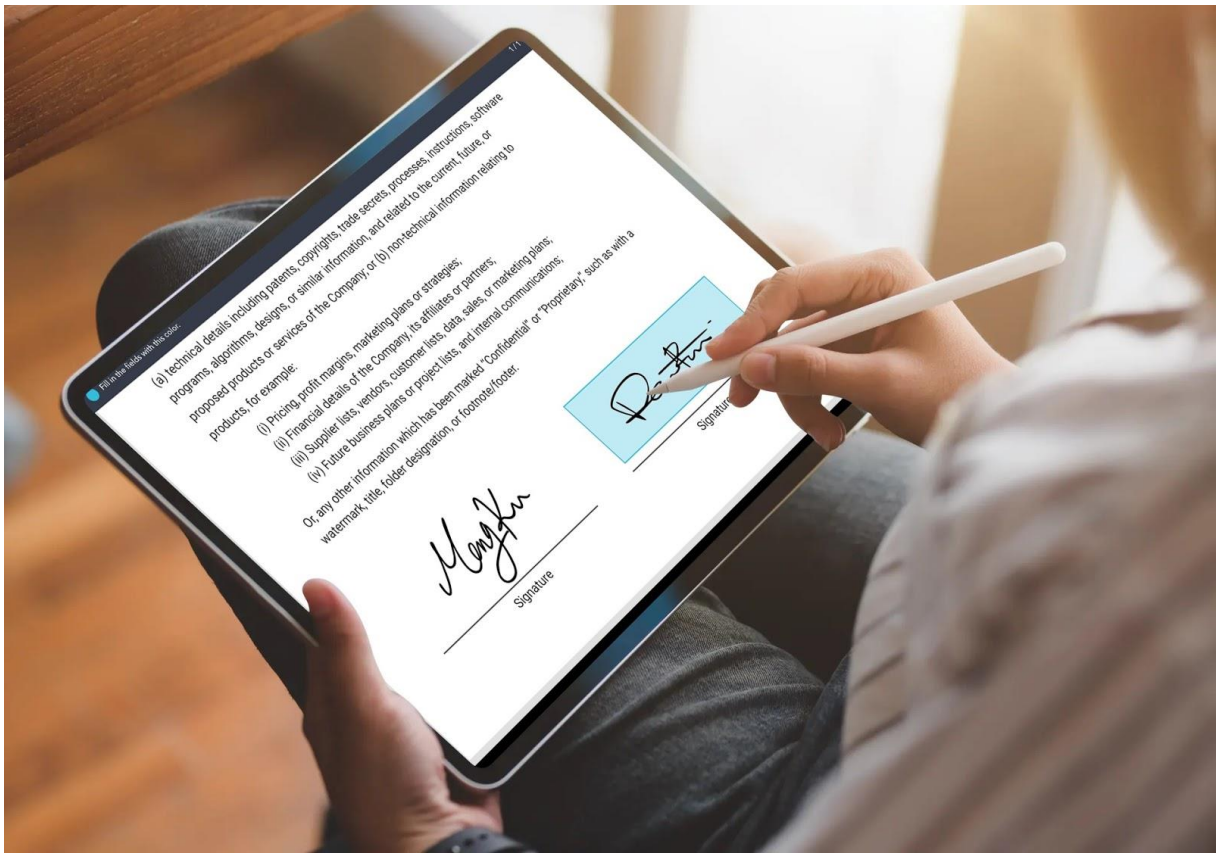
10. إدراج التكوين في تكنولوجيا المعلومات ضمن برامج تأهيل الموثقين وموظفي القطاعات العقارية، لضمان كفاءتهم في التعامل مع الوثائق والعقود الرقمية.

11. وضع آليات مراقبة صارمة لمتابعة تنفيذ برامج الرقمنة على مستوى المؤسسات العقارية و ربطها بمؤشرات أداء واضحة و معاقبة المتقاعسين.

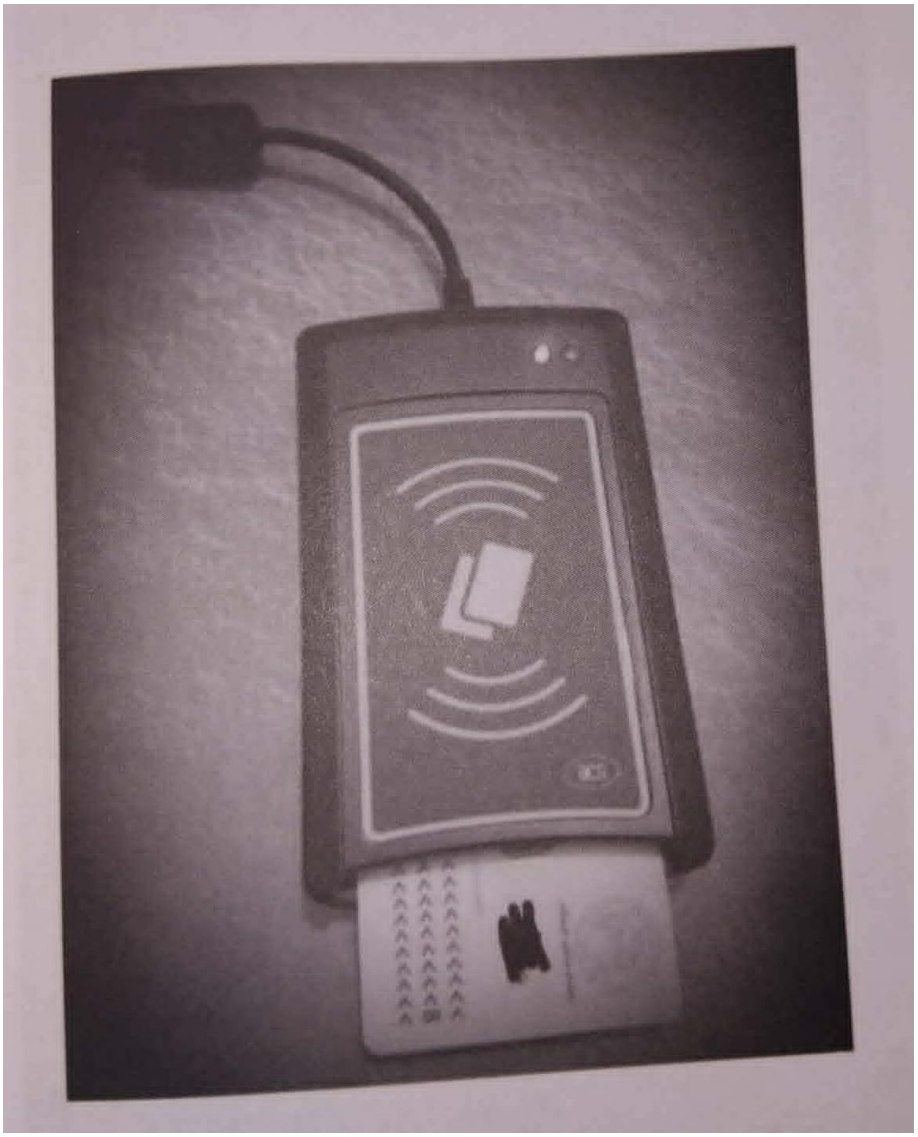
في الأخير، إن الانتقال نحو التوثيق العقاري الالكتروني في الجزائر لا يتحقق بترسانة تشريعية فقط، بل يتطلب رؤية إستراتيجية مندمجة تجمع بين التقنيين، التأهيل الرقمنة، بما يضمن الثقة القانونية، ويحمي حقوق المتعاملين، ويؤسس لمرحلة جديدة.

الملاحـــق

الملحق رقم: 01



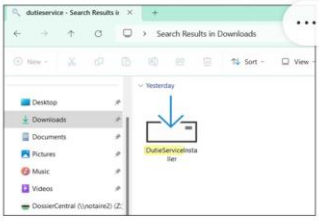
الملحق رقم: 02



الملحق رقم: 03

المرحلة الأولى: تثبيت تطبيق « Dutie » على الحاسوب

توجّه إلى قائمة التنزيلات وأنقر على أيقونة « DutieServiceInstaller » مرتين لبدء عملية التثبيت على الحاسوب



أنقر على زرّ التثبيت « Install »



المرحلة الثانية: استخدام تطبيق « Dutie » لقراءة بطاقة التعريف وجواز السفر البيومتريين ضمن نظام الموثق الجزائري

لُج إلى نظام الموثق وأدخل اسم المستخدم وكلمة المرور



توجّه إلى قسم سجلات البيانات والأشخاص الطبيعيين



يُرجى ملء هذه الحقول: رقم الوثيقة، تاريخ الميلاد وتاريخ انتهاء الصلاحية



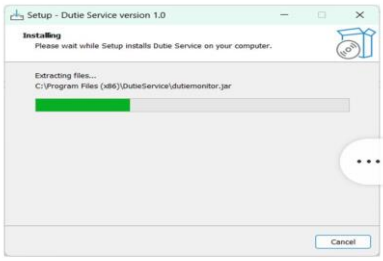
ضع البطاقة على القارئ وانقر على زرّ قراءة الشريحة



تـ يلا إلى حين استكمال عملية رفع البيانات



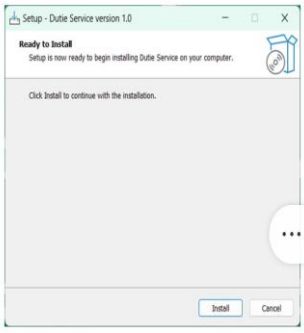
ترّيث إلى حين انتهاء العملية، قد تستغرق بضع دقائق...



تمت عملية التثبيت بنجاح، أُنقر على زرّ الإنهاء « Finish »



أنقر على زرّ التثبيت « Install »



ترّيث إلى حين انتهاء العملية، قد تستغرق بضع دقائق...



قــائمة المصادر والمراجع

أ. القرآن الكريم، برواية ورش عن نافع

قـــائمة المصادر

ب. المصادر القانونية

1. القوانين والأوامر

- القانون 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه،الجريدة الرسمية عدد49، الصادرة بتاريخ 1990.
- القانون رقم 2000 - 103 المؤرخ في 5 أوت 2000، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، ج ر،عدد 48،سنة 2000.
- القانون رقم 02-06 المؤرخ في في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير 2006، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد أتعاب الموثق.
- القانون رقم 06-02المؤرخ في 20فيفري 2009 ، يتضمن تنظيم مهنة الموثق الجديدة الرسمية ،العدد 14المؤرخة في 08مارس 2006.
- القانون رقم 14-08 المؤرخ في 13 شوال عام 1435 الموافق ل 09 أوت 2014 يعدل و يتمم الأمر رقم 20.70 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1389 الموافق ل 19 فيفري 1970 و المتعلق بالحالة المدنية ح.ر.ع 49 مؤرخة في 20 أوت سنة2014 المعدل والمتمم المؤرخ في 10 يناير 2017 بالقانون رقم17-03 ح.ر.ع 02 مؤرخة في11 يناير 2017.
- القانون 15-04،محدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين المؤرخ في 1فيفري 2015، الجريدة الرسمية العدد 06،الصادرة في01فيفري 2015.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادر ب1975.

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ب القانون رقم 01.83 المؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1403 الموافق ل29 يناير سنة 1983،ج ر عدد 05 سنة 1983.
- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد92، المؤرخة في 1975/11/18.

2. النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيدي رقم 15-204: يهدف هذا المرسوم في إطار تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالإدارة الالكترونية إلى إعفاء المواطن من تقديم وثائق الحالة المدنية المتوفرة ضمن السجل الوطني الآلي للحالة المدنية المنصوص عليه في الأمر 70-20 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1389 الموافق ل 19 فبراير سنة 1975 والمتعلق بالحماية المدنية المعدل و المتمم.
- المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل التجاري، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.
- المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-243 المؤرخ في أول شعبان علم 1429 الموافق ل 03 غشت 2008، يحدد أتعاب الموثق.
- المرسوم رقم 10-236 المؤرخ في 28 شوال عام 1431 الموافق ل7 أكتوبر سنة 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية المعدل و المتمم.

▪ المرسوم التنفيدي رقم 15-204 المؤرخ في 27 يوليو 2015 المتضمن إعفاء المواطن من تقديم الحالة المدنية المتوفرة ضمن السجل الوطني الآلي للحالة المدنية ، المؤرخة في 29 يوليو 2015 .

2. قرارات وزارية

- القرار المؤرخ في 1978/04/09، المتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية، الجريدة الرسمية عدد40، الصادرة بتاريخ1989.
- القرار الوزاري المؤرخ في 1989/07/23، المتضمن تحديد كيفيات انشاء خلفيات مخططات لوضع مسح الأراضي في المناطق الريفية، الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة بتاريخ 1989.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 2002/05/26.

19. حليتيم سراح ،خصوصية التوقيع الرقمي في توثيق العقود الالكترونية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، المجلد05 ، العدد 02، 2018 ، ص 92

قائمة الكتـــب:

- ابن منظور الإفريقي،معجم لسان العرب،جزء 12،ط3،دار إحياء التراث العربي بدون طبعة.
- الإمام محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الفكر، مطبع بيروت، 1973، ص708.
- سعاد عبد الباقي، التوثيق والعصرنة في القانون الجزائري، دار الإنسان للدراسات الثقافية والفكرية، المدية الجزائر، 2022
- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دار الهومة الجزائرية، 2009.
- يمينة حوحو، عقد البيع الإلكتروني في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر طبعة 2016.

الأطروحات والمـــذكـرات:

- شريفة سماتي، آليات تحقيق الأمن القانوني في مجال الملكية العقارية الخاصة، مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث . تخصص قانون عقار يجامعة الشهيد حمة لخضر. الوادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق.
- بركان كريم، المسؤولية المدنية لهيئات التوثيق الالكتروني ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية ، العقيد أكلي محمد أو الحاج، البويرة سنة 2015.
- معيزي ندا النظام القانوني للتصديق الالكتروني. مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون العلاقات الدولية الخاصة جامعة قاصدي مرباح ورقلة – 2015 – 2016.
- جميلة حميدة زهرة برة، شهادة التصديق الالكتروني كآلية لتعزيز الثقة في المعاملات الالكترونية، جامعة لونيسي علي، البليدة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 01 أفريل2019.

- أميمة مكاحلية ،الرقمنة ودورها في تنظيم المعاملات العقارية ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر،2023–2024.
- طبايبية آية ، صديقي مروة، السجل الوطني الآلي للحالة المدنية، مذكرة تخرج مقدمة لاسكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص: قانون أسرة، جامعة 8ماي1945 قالمة كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق.
- العايبي ياسمين، مديلح ياسمينة، دور الموثق في التنظيم العقاري الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق تخصص: قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق قسم القانون الخاص.
- كبير آمنة، التصديق الالكتروني، دراسة مقارنة، جامعة التكوين المتواصل، مركز البيض.

المقـــــالات العلمية:

- زيتوني عمر ، حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 3 ،سبتمبر أكتوبر 2001

- بلحمزي فهيمة، فورقان معمر ، دور التوثيق الإلكتروني في تحقيق الأمن القانوني مجلة حقوق الإنسان وحريات العامة ،العدد 4، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، جوان 2017.
- غنية باطلي،الكتابة الالكترونية،المجلة الجزائرية، لقانون الأعمال، عدد 02،جامعة سطيف 02 الجزائر ،2020.
- ديش ثورية،أحمد داود رقية، العقد التوثيقي الالكتروني كآلية لعصرنة مهنة التوثيق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، مجلة صوت القانون،المجلد08، العدد01،سنة 2021
- رحمة تربش، العقد التوثيقي الإلكتروني، مجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد 13، عدد خاص ،جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر15جانفي 2021.
- رحماني الصديق، تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر، مجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر، العدد 14، الجزائر، جانفي 2017.
- نبيلة جنادي، التكنولوجيات الحديثة في تسيير مكتب الموثق،مجلة المعيار، مجلد25، عدد60، البليدة الجزائر، السنة:2021.
- زروقي زوليخة ، محي الدين عواطف، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، سيدي بلعباس،الجزائر، السنة 2022.
- قسوري فهيمة، النظام القانوني للعقد التوثيقي الالكتروني في الجزائر، مجلة الحكومة و القانون الاقتصادي، المجلد03، العدد 01، السنة 2023.
- سماتي شريفة ، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري و أثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، االمجلد 09، العدد 01، السنة 2024.
- محمد أمين بن عبيد، التشريع العقاري في الجزائر ودوره في تكريس التوثيق الرقمي و ضمان الأمن القانوني، جامعة غرداية، السنة 2025.
- بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق، جامعة يحي فارس، بالمدية (الجزائر) المجلد11، العدد 01، سنة 2025 الموافق رجب 1446.

- محمد حاجي ، عيسى حداد، نحو رقمنة نظام الشهر العقاري في الجزائر،جامعة بأجي مختار، المجلد09 العدد01، عنابة، الجزائر، نوفمبر 2025.
- مصطفى هنشور وسيمة ، النظام القانوني لمقدمي خدمات التصديق الإلكتروني في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس.
- بوجلال محمد، احمد يوسف السعيدي، واقع تطبيق الإدارة الالكترونية في تحسين جودة الخدمات في المؤسسات العمومية تجربة الجزائر في بعض القطاعات، جامعة يحيى فارس، المدية.
- عصام صبرينة ، رقمنة القطاع العقاري آلية لترقية مناخ الاستثمار في القانون الجزائري، جامعة مولود معمري، مجلة القانون العقاري و البيئة المجلد14، العدد01، تيزي وزو الجزائر، السنة 2026 .

المداخلات:

- صفاء هاجر صلاح الدين بوراس ،التوثيق الإلكتروني في المعاملات العقارية ، ملتقى وطني حول أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر، المنعقد في كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 21 أكتوبر 2025.
- عثماني مرابط حبيب، دروم أحمد، الدعامة الرقمية لعمليات التوثيق الرسمي لأعمال الحفظ العقاري، ملتقى وطني حول أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر، المنعقد في كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 21 أكتوبر 2025.

مواقع إلكترونية:

https://nhar.tv/IHFOp

https://macnibe.gov.dz/WFDefaultAr.aspx

gov.dz.https://www.mjustice

https://www.legifrance.gouv.fr

الفهـــــــرس

الفهرس

العنـــــــوان	الصفحة
الاهداء	-
شكر وعرفان	-
مقدمة	6 -2
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني للعقود التوثيقية	7
المبحث الأول: مفهوم العقد التوثيقي الإلكتروني	8
المطلب الأول :تعريف العقد التوثيقي	8
الفرع الأول: تعريف التوثيق	9
أولا: من الناحية اللغوية	10
ثانيا:من الناحية الاصطلاحية.	10
ثالثا: من الناحية القانونية	11
رابعا: مشروعية التوثيق	11
الفرع الثاني: شروط التوثيق	12
أولا : شروط الشكلية	13
ثانيا: الشروط المتعلقة بمحرر العقد	15
1. تحرير العقد التوثيقي من طرف الموثق	15
2. اختصاص الموثق	16
أ- الاختصاص النوعي	16
ب -الاختصاص الإقليمي	17
جـ -الاختصاص الزماني	18
المطلب الثاني : العقد التوثيقي الإلكتروني	20
الفرع الأول : تعريف العقد الالكتروني	21

أولا : تحديد معنى الكتابة الالكترونية	21
1 – الكتابة الالكترونية وفق الاتفاقيات الدولية	22
2 – الكتابة الالكترونية وفق التشريعات	22
أ – التشريع الجزائري	23
ب – التشريع الفرنسي	24
ثانيا : تعريف التوثيق الالكتروني	24
ثالثا أهداف التوثيق الالكتروني	25
رابعا: شروط التوثيق الالكتروني	26
أ– صدور التوثيق الإلكتروني من الجهة المرخصة لها أو المعتمدة	26
ب– صدور شهادة التوثيق الإلكتروني من مقدم خدمات التوثيق الإلكتروني	28
جـ– يجب أن تكون شهادة التوثيق الإلكتروني نافذة وغير ملغاة أو معلق استعمالها بناء على أحد أسباب الوقف أو الإلغاء	28
د– التزام جهة التوثيق الإلكتروني بالسرية	28
الفرع الثـاني : خصائص العقد التوثيقي الالكتروني و مميزاته	29
أولاـ خصائص العقد التوثيقي الالكتروني	29
ثانيا : مميزات العقد التوثيقي الالكتروني	30
أ– إبرام التصرفات القانونية إلكترونيا	30
ب– استخدام التوقيع الالكتروني الموصوف	30
جـ . الاعتماد على بنية تحتية رقمية مؤمنة	31
د. الاعتراف القانوني بحجية الوثيقة الالكترونية	31
ثالثا : أركان العقد التوثيقي الالكتروني	31
أ – التعبير عن الإرادة	32
ب – الأهلية في العقد الالكتروني	32
جـ– المحل أو السبب في العقد الالكتروني	33
الفرع الثالث : أنواع العقد التوثيقي الالكتروني	35

أولا : العقد التوثيقي الإلكتروني المبرم على دعامة الكترونية	35
ثانيا : العقد التوثيقي الالكتروني المبرم عن بعد عبر وسائل الاتصال الحديثة	37
أ – إنشاء العقد التوثيقي الالكتروني في حضور جميع الأطراف	38
ب – إنشاء العقد التوثيقي الالكتروني في غياب طرف أو أكثر	38
الفرع الرابع : التوثيق الرسمي الالكتروني للتصرفات العقارية و موقف التشريع الجزائــري	39
المبحث الثاني : ضمانات العقد التوثيقي المحور على دعامة الالكترونية	41
المطلب الأول : ضمانات الموثق فعالية العقد التوثيقي الإلكتروني	42
الفرع الأول: التوقيع الالكتروني	42
أولا : تعريف التوقيع الالكتروني	43
ثانيا : دور التوقيع الالكتروني و شروطه	44
أ– دور التوقيع الالكتروني	44
ب – شروطه	45
ثالثا : أنواع التوقيع الالكتروني	46
أ– التوقيع العادي	47
ب – التوقيع المؤمن	47
ج– التوقيع الموصوف	48
الختم الالكتروني (Cachet Electronique)	49
الفرع الثاني : التصديق الالكتروني	49
أولا: تعريف هيئات التصديق الإلكتروني	49
ثانيا – النظام القانوني لهيئات التصديق الالكتروني	50
ثالثا: شروط تقديم الخدمات	50
إجراءات الحصول على ترخيص لتأدية خدمات التصديق الالكتروني	52
الفرع الثالث : حفظ العقد التوثيقي الالكتروني	53
المطلب الثانى : حالات عدم الاعتداد بالعقد التوثيقي الالكتروني	55
الفرع الأول : موقف التشريعات المقارنة	55

الفرع الثاني : موقف المشرع الجزائري	**57**
خلاصة الفصل	**57**
الفصل الثاني: دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الأمن العقاري	**59**
المبحث الأول: آليات رقمنة القطاع العقاري في التشريع الجزائري	**60**
المطلب الأول: تجسيد الرقمنة في القطاع العقاري في الجزائر	**61**
الفرع الأول: رقمنة ملفات العقار عبر ولايات الوطن	**62**
أ. تعريف الرقمنة العقارية	**63**
ب . **دوافع رقمنة القطاع العقاري في تحقيق مبادئ الأمن العقاري**	**63**
1. الأمن القانوني	**64**
2. تحقيق مبدأ الثقة المشروعة	**65**
3- **تحقيق مبدأ الوضوح**	**66**
4. ضمان مبدأ المساواة أمام القانون	**67**
الفرع الثاني: إطلاق مشروع أرشيف المحافظات العقارية	**67**
الفرع الثالث: رقمنة مسح الأراضي	**68**
المطلب الثاني:خدمات الإدارة الإلكترونية و تأثيرها في التوثيق	**71**
الفرع الأول: اعتماد خدمات الإدارة الالكترونية في سير مكاتب التوثيق	**72**
الفرع الثاني: تأثير نظام رقمنة الوثائق الشخصية بالجزائر على مهام الموثق	**73**
أولا. النظام الرقمي في الوثائق المثبتة للحالة المدنية و الهوية	**73**
ثانيا: خدمة القراءة الآلية لبطاقة التعريف الوطنية البيومترية الالكترونية	**76**
ثالثا: خدمة البطاقة المهنية البيومترية	**78**
رابعا: اعتماد البرامج الالكترونية لسير مكاتب التوثيق	**79**
أ. برنامج المحاسبة التوثيقية_الناظم)	**81**
1. حاسبة العقود	**81**
2. حساب الزبائن	**82**
3. السجلات الرسمية	**82**

4. فهرس العقود	82
ب . برنامج متابعة حفظ الودائع:(comptex)	83
جـ . الفهرس الالكتروني للعقود	83
الفرع الثالث: ربط مكاتب التوثيق بإدارة مسح الأراضي و المحافظة العقارية	84
أولا: إدارة مسح الأراضي واتفاقية وثيقة كاد	84
ثانيا: الشهر العقاري استخدام التطبيقات الالكترونية	89
1. مرحلة الدخول إلى تطبيق MACF	91
2. مرحلة إدخال معلومات العقار (قسم مسك البطاقات):	92
3. مرحلة البحث أبجديا عن المتصرف(سجل الإيداع	92
4. مرحلة نقل الملكية العقارية(واجهة الإشهار):	92
5. مرحلة التأكد من انتقال الملكية	92
المبحث الثاني: رهانات تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق	94
المطلب الأول: الجهود الوطنية نحو رقمنة العقود التوثيقية المنصبة على العقار	94
الفرع الأول: المشاريع الرقمية المعتمدة في التوثيق الالكتروني لتسيير القطاع العقاري	95
أولا: رقمنة السجل	96
ثانيا: تطوير بوابات الكترونية	96
ثالثا. تسويق مشاريع عقارية جديدة	96
1. امتلاك نطاق على الانترنت	97
2. إنشاء موقع الكتروني على الانترنت	97
3. توظيف واستغلال كافة وسائل التسويق الالكتروني	98
4. التكامل بين طرق التسويق الالكتروني والتقليدي	98
5. توفير عروض تقديمية جذابة ومفيدة	98
الفرع الثاني: تحديات تجسيد مشروع التوثيق الالكتروني في التصرفات العقارية في الجزائر	99
أولا: الفجوة الرقمية	99
ثانيا: نقص البنية التكنولوجية	100

ثالثا: التحديات القانونية والتنظيمية	100
رابعا: نقص الكفاءات	100
خامسا. تكلفة التحول الرقمي	101
المطلب الثاني: مخاطر رقمنة القطاع العقاري في الجزائر	101
الفرع الأول: معوقات تجسيد عملية التوثيق الرسمي الالكتروني المنصب على العقار	102
أولا: المعوقات المالية	102
ثانيا: المعوقات البشرية	103
ثالثا: المعوقات الإدارية	104
رابعا: المعوقات التقنية	105
الموثق الالكتروني	106
الفرع الثاني: غموض النصوص القانونية المنظمة لعملية التوثيق الرسمي الالكتروني للتصرفات العقارية	107
خلاصة الفصل الثاني	109
الخاتمة	114 -111
الملاحق	-
قائمة المصادر والمراجع	-
الفهرس	-
الملخص	-

الملخـــــص

الملخـــص :

غزت التكنولوجيا الحديثة مختلف المجالات بما فيها قطاع التوثيق وأوجدت مفاهيم جديدة نافست المفاهيم التقليدية منها العقد التوثيقي الإلكتروني بنوعيه، سواء المحرر على دعامة إلكترونية أو المبرم عن بعد.

الأمر الذي يقتضي ضرورة البحث عن مدى خصوصية العقد التوثيقي الإلكتروني ودوره كأداة لعصرنة مهنة التوثيق، خصوصا لو علمنا أنه لا يغير في الطبيعة القانونية للتصرفات التي تفرغ في قالبه وتصبغ بطابع الرسمية، بل يؤدي لنفس الأهداف والنتائج مادام أنها ستجرى أمام موثق باعتباره شاهد ممتاز، ولقد أقرت التشريعات المقارنة لا سيما التشريع الفرنسي بالعقد التوثيقي الإلكتروني بنوعيه، أما المشرع الجزائري فلم يقر إلا بالعقد التوثيقي المبرم على دعامة إلكترونية، ولو أن الموثقين غير متحمسين له أمام نقص مؤهلات التجسيد و كثرة عوائق التنفيذ.

Abstract:

Technological révolution has significantly impacted many domains including the notary sector and mainly the electronic notarial act which emerged in the form of an Electronic version and distance acts.

In this regard, the specificities of the electronic notarial act should be studied in the scope of the key role this document plays in the profession, it does not alter the official nature of the legal measures it implies but rather ensures the motives and the results of this proceeding before the notary who is the best witness of its efficiency.

Unlike the French legislator which adopted the electronic notarial act in both its forms, the Algerian legislation relies solely on the electronic version of the contracts as the notaries are reluctant considering the difficulties to embody and apply this means**.**