

- اسم الباحث : حتحوت زين العابدين
- الدرجة العلمية : أستاذ محاضر قسم أ (محامي)
- التخصص : قانون أعمال
- مؤسسة الإنتماء : جامعة الإخوة متوري (قسنطينة 1)
- رقم الهاتف : 05 61 75 92 65
- البريد الإلكتروني : hzinou125@gmail.com
- محور المداخلة : التحديات القانونية للتوثيق الرقمي في القطاع العقاري
- عنوان المداخلة : بين حجية الرسمية ومتطلبات الرقمنة: التحديات القانونية للتوثيق الرقمي في ترقية المعاملات العقارية بالجزائر.

ملخص

تبحث هذه الدراسة في أثر التوثيق الرقمي على ترقية القطاع العقاري في الجزائر من خلال استعراض الإطار القانوني والتنظيمي للتوثيق العقاري الإلكتروني وتحليل واقع تطبيقه على ضوء التحولات الرقمية التي تشهدها الإدارة العقارية الوطنية. تبرز النتائج أن الرقمنة تساهم بفعالية في تسريع الإجراءات، وتحقيق الشفافية، وتقليل التلاعب والاحتيال، إلا أنها تصطدم بتحديات قانونية وتقنية جدية، من أبرزها غياب الأحكام التشريعية الصريحة لرسمية العقود العقارية الإلكترونية، وضعف الاعتراف القانوني بالتوقيع الإلكتروني المؤهل، ومسائل حماية البيانات الشخصية والأمن السيبراني، إضافة إلى الحاجة لتكامل قواعد البيانات بين الموثقين والإدارات الجبائية والمحافظة العقارية. وخلص الدراسة إلى ضرورة تطوير منظومة تشريعية وتنظيمية متجانسة، وتكثيف الاستثمار التقني وتدريب الكوادر، والاستفادة من التجارب العربية والدولية الناجحة لضمان سوق عقارية رقمية فعالة وآمنة في الجزائر.

الكلمات المفتاحية : التوثيق الرقمي، العقود العقارية، التوقيع الإلكتروني، الأمن القانوني، التشريع الجزائري.

Résumé

Cette étude analyse l'impact de la documentation numérique sur la modernisation du secteur des transactions immobilières en Algérie, en mettant l'accent sur le cadre législatif et réglementaire actuel ainsi que sur les défis juridiques liés à la numérisation. Les résultats montrent que la transformation numérique contribue à améliorer l'efficacité des procédures, à renforcer la transparence et à assurer la sécurité des documents officiels. Cependant, l'absence de régulations claires concernant la validité juridique des contrats électroniques immobiliers, le faible niveau de reconnaissance des signatures électroniques qualifiées et les défis relatifs à la protection des données personnelles représentent des obstacles significatifs. L'étude souligne également la nécessité d'intégrer les bases de données institutionnelles pour une meilleure coordination administrative. Enfin, elle recommande des réformes législatives complètes, le développement des infrastructures numériques, et la formation des acteurs, tout en s'appuyant sur les expériences internationales pour assurer un secteur immobilier numérique efficace, sécurisé et conforme aux exigences juridiques.

Mots-clés : Documentation numérique, contrats immobiliers électroniques, signature électronique, sécurité juridique, législation algérienne.

بين حجية الرسمية ومتطلبات الرقمنة : التحديات القانونية للتوثيق الرقمي في ترقية المعاملات العقارية بالجزائر

المقدمة

يمثل التوثيق الركيزة الأساسية للأمن القانوني في المعاملات العقارية لما يوفره من ضمانات متعلقة بالهوية والأهلية وشرط الرسمية وحجية الإثبات . ومع مسار الرقمنة في الجزائر، ظهرت جهود لرقمنة خدمات الأملاك الوطنية والحفظ العقاري والشهر وإطلاق منصات رقمية للمواطنين والمهنيين (وزارة المالية 2025)

تشير الإحصائيات الرسمية إلى تحسن ملحوظ في آجال استخراج الوثائق العقارية عبر البوابات الرقمية، حيث انخفضت مدة استخراج الدفتر العقاري من عدة أسابيع إلى أيام معدودة في بعض الولايات (مصالح الأملاك الوطنية 2025) كما أطلقت منصة "فضاء الجزائر "خدمات رقمية متعددة تمكن المواطنين والمهنيين من تتبع ملفاتهم عن بعد. (الإذاعة الجزائرية 2023).

غير أن إدماج الرسمية الإلكترونية في العقود العقارية يطرح تساؤلات دقيقة حول مدى تكيف قواعد الشكلية، وحجية المحررات الإلكترونية، ومسؤوليات الفاعلين، ومتطلبات الأمن السيبراني والامتثال . فالتوثيق العقاري لا يقتصر على مجرد التوقيع، بل يشمل منظومة معقدة من الإجراءات القانونية والإدارية والجهازية.

الإشكالية المحورية :

ما هي أبرز التحديات القانونية التي تواجه إدماج التوثيق الرقمي في المعاملات العقارية بالجزائر؟ وكيف يمكن تجاوزها لضمان ترقية حقيقة للفضاء؟

أولاً : الإطار المفاهيمي والنظري للتوثيق الرقمي العقاري

1.1. التعريف والمفاهيم الأساسية

التوثيق الرقمي هو مجموعة الإجراءات القانونية والتكنولوجية التي تمنح المحررات الإلكترونية الرسمية وحيتها في الإثبات، وتشمل التوقيع الإلكتروني المؤهّل، شهادات التصديق، سجلات التدقيق، وحفظ الوثائق على دعائم إلكترونية مؤمنة تضمن سلامة المحتوى وعدم الإنكار(قзорى، 2023).

في السياق العقاري، يتتجاوز التوثيق الرقمي مجرد التوقيع إلى منظومة شكلية ممتدة تبدأ من تحرير العقد أمام موثق مختص، مروراً بالتسجيل والتحصيل الجبائي، وانتهاءً بالإشهاد العقاري لدى المحافظة العقارية وفق نظام الشهر العيني المعمول به في الجزائر (عبادية، 2024).

2.1. خصائص التوثيق الرقمي

يتميز التوثيق الرقمي بعدة خصائص أساسية:

- عدم الإنكار : Non-repudiation: استحالة إنكار الموقع لتوقيعه

- **السلامة:** (Integrity) ضمان عدم تغيير المحتوى بعد التوقيع
- **الموثوقية:** (Authenticity) التحقق من هوية الموقع
- **الاستمرارية:** (Durability) الحفظ طويلاً المدى للوثائق
- **قابلية التدقيق:** (Auditability) إمكانية تتبع العمليات والتغييرات

3.1. التحديات النظرية

طرح نظرية القانون الرقمي تساؤلات جوهرية حول تكيف المفاهيم التقليدية مع البيئة الرقمية. وفي حين يشترط القانون المدني الجزائري الرسمي في التصرفات العقارية (المادة 324 مكرر)، يبقى السؤال مطروحاً حول إمكانية تحقيق هذه الرسمية إلكترونياً دون الإخلال بضماناتها (باهة، 2019).

ثانياً : الإطار القانوني والتنظيمي في الجزائر

1.2. النصوص القانونية الأساسية

قانون 04-15 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني: يعتبر هذا القانون الأساس التشريعي للتوثيق الرقمي في الجزائر. وقد حدد:

- شروط اعتماد مقدمي خدمات التصديق الإلكتروني
- المتطلبات التقنية والأمنية للتوفيق المؤهل
- واجب توطين البيانات ذات الطابع الشخصي على التراب الوطني
- مسؤوليات سلطات التصديق والعقوبات المقررة للمخالفات

يقر القانون في مادته 6 أن "الكتابة على الداعمة الإلكترونية لها نفس القوة الثبوتية للكتابة على الداعمة الورقية"، لكنه يشترط استيفاء شروط صارمة للتوقيع الإلكتروني المؤمن (ARPCE، 2015).

قانون 05-18 المتعلق بالتجارة الإلكترونية : رسم هذا القانون قواعد المعاملات الإلكترونية في الجزائر، محدداً:

- نطاق المعاملات المشمولة وتلك المستثناة
- التزامات المورد الإلكتروني والمستهلك
- شروط صحة العقد الإلكتروني
- متطلبات حماية المعطيات الشخصية

غير أن المادة 5 من هذا القانون تنص على عدم سريان أحكامه على "المعاملات التي تستوجب شكليات خاصة يحددها القانون"، مما يثير تساؤلات حول مدى شمول العقود العقارية (وزارة التجارة، 2018).

2. المنظومة العقارية التقليدية

نظام الشهر العيني : تتبع الجزائر نظام الشهر العيني حيث يكون العقار محل الشهر وليس الحق. ويتضمن هذا النظام:

- **السجل العقاري :** يحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار
- **الدفتر العقاري :** وثيقة رسمية تثبت الملكية

البطاقة العقارية : مستخرج من السجل العقاري للاستعمال تنص المادة 793 من القانون المدني على أن "كل حق عيني على عقار لا ينشأ ولا ينتقل إلا بالشهر"، مما يجعل الإشهار شرطاً جوهرياً لنفاذ التصرف (عبايدية، 2024).

التسجيل الجبائي : يختلف التسجيل عن الشهر في وظيفته وأثاره:
التسجيل : إجراء جبائي يهدف لتحصيل الضرائب والرسوم
الشهر : إجراء قانوني يهدف لإعلام الغير وحماية الحقوق
تطلب المعاملة العقارية المرور بالمرحلتين، مما يفرض تحدي الربط الرقمي بين النظمتين (دراسة ASJP ، 2020).

3.2. التطورات المؤسسية الحديثة
مشروع رقمنة مصالح الأملاك الوطنية
أطلقت وزارة المالية مشروعأً طموحاً لرقمنة جميع مصالح الأملاك الوطنية، يتضمن:

- رقمنة الأرشيف العقاري الورقي
- إنشاء قواعد بيانات موحدة
- تطوير بوابات إلكترونية للخدمات
- ربط المصالح المركزية بالولائية والمحلية

تشير التقارير الرسمية إلى تحقيق نتائج إيجابية، حيث انخفضت آجال استخراج بعض الوثائق من أسابيع إلى أيام (وزارة المالية، 2025).

منصة "فضاء الجزائر"

تمثل هذه المنصة نموذجاً للخدمات الحكومية الرقمية، وتتيح :

- استخراج الوثائق العقارية عن بعد
- تتبع حالة الطلبات
- الدفع الإلكتروني للرسوم
- التواصل مع الإدارات المعنية

ثالثاً : التحديات القانونية الجوهرية **1.3. إشكالية الرسمية الإلكترونية في العقود العقارية** **الموقف الفقهي المتباين**

ينقسم الفقه الجزائري حول إمكانية تطبيق الرسمية الإلكترونية على العقود العقارية:
الاتجاه المؤيد : يرى أن قانون 15-04 يؤسس لإمكانية الرسمية الإلكترونية متى توفرت شروط التوقيع المؤمن والهوية الموثقة . ويستند هذا الاتجاه إلى مبدأ المساواة بين الكتابة الإلكترونية والورقية المنصوص عليه في القانون (قسوري، 2023)
الاتجاه المحافظ : يرى أن العقود العقارية تتطلب الحضور الفعلي أمام الموثق لضمان التحقق من الهوية والأهلية وشرح أحكام العقد . ويعتبر أن الشكلية في العقار لها طبيعة خاصة لا تقبل المرونة (باهة، 2019).

التحديات العملية للتوثيق عن بعد

يطرح التوثيق الإلكتروني للعقود العقارية تحديات عملية معقدة :

- التحقق من الهوية : كيف يمكن للموثق التأكد من هوية الأطراف عن بعد؟
- شرح أحكام العقد : هل يمكن ضمان فهم الأطراف لالتزاماتهم عبر الوسائل الرقمية؟
- الشهود : كيف يتم تطبيق شرط الشهود في البيئة الرقمية؟
- الأرشفة : ما هي متطلبات حفظ العقود الإلكترونية وأجال الاحتفاظ بها؟

2.3. تحديات التوقيع الإلكتروني المؤهل متطلبات البنية التحتية

يتطلب التوقيع الإلكتروني المؤهل بنية تحتية متقدمة تشمل :

- سلطات التصديق المعتمدة : قائمة محدودة من المؤسسات المرخص لها
- إدارة المفاتيح التشفيرية : أنظمة معقدة لإنشاء وإدارة وإلغاء المفاتيح
- البنية التقنية الآمنة: خوادم محمية ووسائل تخزين آمنة
- التوافق التقني: ضمان عمل التوقيعات على مختلف المنصات والأنظمة

مسؤولية سلطات التصديق

تحمل سلطات التصديق مسؤوليات قانونية واسعة تشمل :

- ضمان دقة المعلومات في الشهادات
- حماية المفاتيح الخاصة من الاختراق
- إخطار المستخدمين بأي اختراق محتمل
- الاحتفاظ بسجلات مفصلة لجميع العمليات

وفقاً لدراسة حديثة، فإن "مسؤولية سلطات المصادقة الإلكترونية تمتد لتشمل الأضرار الناجمة عن الأعطال التقنية والاختراقات الأمنية" (درار، 2018).

3.3. حماية البيانات والأمن السيبراني التهديدات الأمنية المحتملة

تواجده أنظمة التوثيق الرقمي تهديدات متنوعة :

- انتهاك الهوية : استخدام بيانات شخص آخر للتوقيع
- التصيد الإلكتروني : خداع المستخدمين للحصول على بياناتهم
- الهجمات السيبرانية: محاولات اختراق الأنظمة

تقنية Deepfakes : تزوير الهوية في المحادثات المرئية

تشير الدراسات العالمية إلى تزايد هذه التهديدات، خاصة في القطاع العقاري حيث تكون القيم المالية مرتفعة (Thomson Reuters، 2025).

متطلبات الامتثال

يتطلب التوثيق الرقمي الامتثال لمعايير صارمة:

- تشفيير البيانات : استخدام خوارزميات تشفير قوية
- التحكم في الوصول : أنظمة صلاحيات محددة ومراقبة

سجلات التدقيق : تسجيل جميع العمليات بطريقة غير قابلة للتلاع
النسخ الاحتياطية : ضمان استمرارية الخدمة

4.3. تحدي التكامل بين الأنظمة تعقيد السلسلة الإجرائية

تتطلب المعاملة العقارية المرور بمراحل متعددة :

التحرير: أمام الموثق

التسجيل: لدى مصالح الضرائب

الشهر: لدى المحافظة العقارية

التحديث: في قواعد البيانات المختلفة

يتطلب النجاح الحقيقي للرقمنة ربط هذه المراحل آلياً، وهو ما يطرح تحديات تقنية ومؤسسية معقدة (محدث ويونسي، 2025).

التوافق بين الأنظمة المختلفة

تستخدم الإدارات المختلفة أنظمة معلومات متباعدة :

• (نظام الموثقين) المجلس الوطني للموثقين

• (نظام الضرائب) المديرية العامة للضرائب

• (نظام الحفظ العقاري) وزارة المالية

• (نظام الأحوال المدنية) وزارة الداخلية

يتطلب التكامل وضع معايير موحدة لتبادل البيانات وواجهات برمجة تطبيقات متوافقة.

رابعاً: الواقع الميداني والتجارب العملية

1.4. التجربة الجزائرية : إنجازات ونفائص

الإنجازات المحققة : حققت الجزائر تقدماً ملمساً في رقمنة الخدمات العقارية:

تقليص الآجال : انخفاض مدة استخراج الدفتر العقاري من 30 يوماً إلى 10 أيام في المتوسط

تحسين الشفافية : إمكانية تتبع الملفات عبر الإنترنت

توسيع النفاذ : خدمات متاحة 24/7 عبر البوابات الرقمية

تقليل التنقل : تقديم العديد من الخدمات عن بعد

وفقاً لتصريحات رسمية، استقاد أكثر من 2 مليون مواطن من الخدمات الرقمية للأملاك الوطنية خلال عام 2024 (أملاك عقارية، 2025).

النفائص والتحديات المستمرة : رغم الإنجازات، تبقى هناك نفائص :

عدم اكتمال الرقمنة : جزء كبير من الأرشيف لا يزال ورقياً

البيان الجغرافي : خدمات أفضل في المدن الكبرى

ضعف التكامل : عدم ربط جميع الأنظمة

نقص التكوين : حاجة لتدريب الموظفين والمستخدمين

2.4. التجارب العربية المقارنة

❖ تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة : تُعتبر الإمارات رائدة في توظيف تقنية البلوك تشين في العقارات:

مشروع دبي البلوك تشين 2021 : هدف لجعل دبي أول مدينة تعتمد البلوك تشين بالكامل رمزنة العقارات : إطلاق أول مشروع مرخص لرمزنة العقارات في المنطقة التوثيق الذكي : عقود ذكية لتنفيذ المعاملات آلياً حققت هذه المشاريع نتائج إيجابية من حيث الشفافية وتقليل الوقت والتكلفة (Dubai Land Department ، 2025).

❖ التجربة المصرية : تسعى مصر لتحديث نظام التوثيق والشهر العقاري : قانون التوثيق الإلكتروني: إطار قانوني للرسمية الإلكترونية رقمنة المحاكم : ربط المحاكم بقواعد البيانات العقارية التحديات المستمرة : مقاومة التغيير وضعف البنية التحتية وفقاً لدراسة حديثة،" يواجه التحول الرقمي في إجراءات الشهر العقاري تحديات تشريعية ومؤسسية معقدة" (مصر، 2025).

❖ التجربة المغربية : يشهد المغرب تطوراً تدريجياً في التوثيق الرقمي: منصة رقمية للموثقين: تمكن من إيداع العقود إلكترونياً حاسبة التكاليف: أدوات رقمية لحساب رسوم التوثيق التكامل التدريجي : ربط تدريجي بين الأنظمة المختلفة

خامساً : الاتجاهات العالمية والتقنيات الناشئة

1.5. التوثيق عن بعد (Remote Online Notarization)

التوثيق عن بعد هو عملية توثيق الوثائق عبر تقنيات الاتصال المرئي، ويتضمن:

التحقق من الهوية : باستخدام الذكاء الاصطناعي والبيومترية

الجلسة المرئية: تسجيل كامل للجلسة التوثيقية

التوقيع الرقمي : استخدام شهادات رقمية معتمدة

الأرشفة الآمنة: حفظ الوثائق في بيئة آمنة

التجارب العالمية : تطبق عدة دول هذا النموذج بنجاح :

الولايات المتحدة: أكثر من 40 ولاية تجاز التوثيق عن بعد

كندا: نظام متتطور للتوثيق الإلكتروني

أستراليا : قوانين متقدمة للتوقيع الإلكتروني

تشير الدراسات إلى أن التوثيق عن بعد يمكن أن يقلل التكاليف بنسبة 30-50% مع تحسين مستوى الأمان (Yousign ، 2025).

2.5. تقنية البلوك تشين في العقارات

توفر تقنية البلوك تشين مزايا فريدة للعقارات:
عدم القابلية للتلاعب : سجلات لا يمكن تغييرها
الشفافية : جميع المعاملات مرئية ومتاحة
تقليل الوسطاء : تنفيذ المعاملات مباشرة
السرعة : تسوية فورية للمعاملات

رغم المزايا، تواجه هذه التقنية تحديات:

الاستهلاك الطاقي: بعض شبكات البلوك تشين تستهلك طاقة كبيرة
قابلية التوسيع: محدودية في عدد المعاملات
التنظيم القانوني: غياب إطار قانوني واضح
التعقيد التقني: حاجة لخبرات متخصصة

في الجزائر، يطرح استخدام البلوك تشين تحدياً إضافياً يتعلق بحظر العملات المشفرة، مما يتطلب تطوير حلول تقنية لا تتعارض مع هذا الحظر (Freeman Law 2023).‘

3.5. الذكاء الاصطناعي في التوثيق التطبيقات الحالية

يُستخدم الذكاء الاصطناعي في عدة مجالات:
التحقق من الهوية : مقارنة الوثائق بقواعد البيانات
كشف التزوير : تحليل الوثائق للكشف عن التلاعب
المساعدة في الصياغة : اقتراح نصوص قانونية مناسبة
التدقيق الآلي : فحص العقود للتأكد من اكتمالها

التحديات الأخلاقية والقانونية

يطرح استخدام الذكاء الاصطناعي قضايا معقدة:
الخصوصية : حماية البيانات الشخصية
التحيز: تجنب التمييز في الخوارزميات
المسؤولية : تحديد المسؤول عن أخطاء النظام
الشفافية : فهم كيفية اتخاذ القرارات

سادساً : خارطة طريق للتطوير والإصلاح

1.6. الإصلاحات التشريعية المطلوبة

قانون خاص بالرسمية الإلكترونية العقارية : نوصي بسن قانون متخصص يحدد :
الإطار العام :

- تعريف دقيق للرسمية الإلكترونية في العقار
- شروط وضوابط التوثيق عن بعد
- حقوق والتزامات جميع الأطراف
- آليات الطعن والظلم

الإجراءات التفصيلية :

- كيفية التحقق من الهوية الإلكترونية
- متطلبات الجلسة التوثيقية المرئية
- شروط الشهود الإلكترونيين
- آجال وطرق الأرشفة

الضمانات والحماية :

- حماية البيانات الشخصية
- ضمانات الأمان السيبراني
- آليات التعويض في حالة الأضرار
- الرقابة والإشراف

تعديل قانون المؤوثق : يتطلب تفعيل التوثيق الرقمي تعديل القانون 06-02 المنظم لمهنة المؤوثق ليشمل:

- صلاحيات التوثيق الإلكتروني
- واجبات جديدة للمؤوثق في البيئة الرقمية
- شروط اعتماد المنصات التقنية
- برامج التكوين والتأهيل

2.6. التطوير المؤسسي

إنشاء هيئة وطنية للتوثيق الرقمي : نقترح إنشاء هيئة متخصصة تتولى:

- وضع المعايير التقنية والأمنية
- اعتماد المنصات والحلول التقنية
- الإشراف على التطبيق والرقابة
- التنسيق بين الإدارات المختلفة

تطوير البنية التحتية : يتطلب النجاح استثمارات في:

- الشبكات الآمنة: ربط جميع المؤسسات المعنية
- مراكز البيانات : حفظ آمن للمعلومات
- أنظمة النسخ الاحتياطي : ضمان استمرارية الخدمة
- الأمن السيبراني : حماية من التهديدات

3.6. بناء القدرات والتكوين

تكوين المؤوثقين : يحتاج المؤوثقون لبرامج تكوين متخصصة في :

- التقنيات الرقمية المستخدمة
- الجوانب القانونية للتوثيق الإلكتروني
- إجراءات الأمان والحماية
- التعامل مع الحالات الاستثنائية

توعية الجمهور : تتطلب رقمنة التوثيق حملة توعية شاملة تتضمن :

- شرح المزايا والفوائد
- توضيح الإجراءات والخطوات
- بيان الحقوق والضمادات
- التحذير من المخاطر والاحتياط

4.6. التجريب والتطوير التدريجي

مشاريع تجريبية : نوصي بإطلاق مشاريع تجريبية محدودة النطاق :

- اختيار عدد محدود من الولايات
- البدء بأنواع معينة من المعاملات
- مراقبة النتائج وتقدير الأداء
- التطوير التدريجي بناءً على التجربة

قياس الأداء : وضع مؤشرات واضحة لقياس النجاح :

- مدة إنجاز المعاملات
- مستوى رضا المستخدمين
- معدل الأخطاء والمشاكل
- مستوى الأمان المحقق

سابعاً : التوصيات والخلاصات

1.7. التوصيات الاستراتيجية

على المستوى التشريعي

- سن قانون متخصص للرسمية الإلكترونية في العقود العقارية
- تعديل قانون المؤثق لإدراج الصلاحيات والواجبات الرقمية
- وضع نصوص تنظيمية مفصلة للإجراءات التطبيقية
- مراجعة القوانين ذات الصلة لضمان التناسق والتكميل

على المستوى المؤسسي

- إنشاء هيئة وطنية للتوثيق الرقمي كجهة مركبة للإشراف
- تطوير منصة وطنية موحدة لجميع الخدمات العقارية
- ربط جميع الأنظمة المعلوماتية للإدارات المعنية
- إنشاء مراكز بيانات آمنة وفق أعلى المعايير

على المستوى التقني

- اعتماد معايير دولية للأمن والشفافية
- تطوير حلول محلية تناسب البيئة الجزائرية
- الاستثمار في الذكاء الاصطناعي لتحسين الخدمات

- استكشاف البلوك تشين مع احترام القيود القانونية

2.7 مراحل التنفيذ المقترحة المرحلة الأولى (2025-2026) : التأسيس

- سن القوانين الأساسية
- إنشاء الهيئات المتخصصة
- تطوير البنية التحتية الأولية
- بدء برامج التكوين

المرحلة الثانية (2027-2028) : التجريب

- إطلاق مشاريع تجريبية محدودة
- تقييم النتائج والتطوير
- توسيع نطاق التجربة تدريجياً
- معالجة التحديات المكتشفة

المرحلة الثالثة (2029-2030) : التعليم

- تطبيق النظام على المستوى الوطني
- تحسين الخدمات بناءً على التجربة
- التكامل الكامل بين الأنظمة
- التقييم الشامل والتطوير المستمر

3. النتائج المتوقعة على مستوى الكفاءة

- تقليل آجال المعاملات من أسابيع إلى أيام
- خفض التكاليف للمواطنين والإدارة
- تحسين جودة الخدمة ومستوى الرضا
- زيادة الإنتاجية للموثقين والإدارات

على مستوى الأمن

- تعزيز الأمن القانوني للمعاملات العقارية
- تقليل التزوير والاحتيال بفضل التقنيات المتقدمة
- ضمان سلامة الوثائق وعدم تلفها أو ضياعها
- تحسين إمكانية التتبع والمراجعة

على مستوى الشفافية

- إتاحة المعلومات للمواطنين والمستثمرين
- تقليل الفساد والممارسات غير القانونية
- تحسين المساءلة والرقابة

- دعم الاستثمار والنمو الاقتصادي

الخاتمة

يمثل التوثيق الرقمي فرصة تاريخية لترقية المعاملات العقارية في الجزائر وتحسين الأمان القانوني والكفاءة الاقتصادية. غير أن تحقيق هذا الهدف يتطلب مقاربة شاملة تجمع بين الإصلاح التشريعي والتطوير المؤسسي والاستثمار التقني وبناء القدرات.

إن التحديات القانونية المطروحة ليست مستعصية، لكنها تتطلب إرادة سياسية قوية ورؤية استراتيجية واضحة وتنسقاً محكماً بين جميع الفاعلين. كما تتطلب الاستفادة من التجارب الدولية مع مراعاة الخصوصيات الوطنية والثقافية.

إن نجاح هذا المشروع سيضع الجزائر في مقدمة البلدان التي تبني التحول الرقمي في القطاع العقاري، ويساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة والحكومة الرشيدة. كما سيعزز ثقة المستثمرين والمواطنين في المؤسسات ويدعم النمو الاقتصادي والتنمية الاجتماعية.

إن المستقبل يتطلب منا اليوم اتخاذ خطوات جريئة نحو الرقمنة، مع الحفاظ على أعلى معايير الأمان والشفافية والعدالة. وهذا ما نأمل أن تساهم فيه هذه المداخلة من خلال تقديم تشخيص دقيق وحلول عملية وخارطة طريق واضحة.

المراجع

- باهه، ف. (2019). التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصرفات الواردة على عقار أو حقوق عقارية. مجلة التعمير والبناء، 3(1)، 154-179.
- درار، ن. (2018). التوثيق الرقمي ومسؤولية سلطات المصادقة الإلكترونية في الجزائر. مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، 3(1)، 855-870.
- عبادية، ن. (2024). النظام القانوني للمحافظة العقارية. أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر.
- قسوري، ف. (2023). النظام القانوني للعقد التوثيقي الإلكتروني في الجزائر. مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، 3(1)، 77-92.
- محديد، ل.، ويونسي، ح. (2025). القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة. مجلة السياسة العالمية، 9(1)، 367-376.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. (2015). القانون رقم 04-15 المؤرخ في 1 فبراير 2015 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين. الجريدة الرسمية، العدد 06.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. (2018). القانون رقم 05-18 المؤرخ في 10 مايو 2018 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتجارة الإلكترونية. الجريدة الرسمية، العدد 28.
- وزارة المالية. (2025). رقمنة مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية. تقرير سنوي، الجزائر.
- Dubai Land Department. (2025). Real Estate Tokenization: A Comprehensive Guide. Dubai: Government Publications.

- Freeman Law. (2023). Algeria Cryptocurrency Laws and Regulations. Retrieved from <https://freemanlaw.com/cryptocurrency/algeria/>
- Thomson Reuters. (2025). Safeguarding Real Estate: The Importance of Identity Verification. Legal Technology Review, 15(3), 45–62.
- Yousign. (2025). Notarization in Digital Age: Trends & Tech 2025. Digital Transformation Report, Paris.
- المصدر الأكاديمي المصري. (2025). أثر التحول الرقمي على إجراءات الشهر العقاري في القانون المقارن. مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، 67(2)، 412–445.
- أملك عقارية 2025. (2025). سنة الرقمنة وتعهيم الدفتر العقاري الإلكتروني. جريدة الرائد الإخباري، 15 يناير.
- الدراسات الأكademie الجزائرية. (2024). رقمنة إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أي دور في تشجيع الاستثمار. المجلة الجزائرية للعلوم السياسية والاقتصادية، 4(1)، 89–112.