

البوابة الكترونية للتصرفات العقارية وسيلة لترقية المعاملات العقارية في الجزائر

The electronic portal for real estate transactions is a means of promoting real estate transactions in Algeria.

الأستاذ بوخاري مصطفى أمين

جامعة أحمد زبانه غيليزان

mustapha.boukhari@univ-relizane.dz

المحور الرابع: التحديات القانونية للتوثيق الرقمي في القطاع العقاري

الملخص: إن الهدف من هذه الدراسة هو افتراض منصة الكترونية تخص التصرفات العقارية، أين تعتبر البوابة الالكترونية وسيلة مهمة لضمان أي تصرف و إدراج التصرفات العقارية ضمنها هو الوسيلة المستقبلية من اجل حماية حقوق الأطراف المتعاقدة و ضمان سيطرة على سوق العقار بطريقة تحارب كل طرق الغش و الاحتيال و الاحتيال و المضاربة، بالإضافة إلى اعتبارها وسيلة لترقية المعاملات العقارية في الجزائر، و تحديد مكوناتها الرسمية هو الذي سيضفي عليها الرسمية من حيث تحديد الموقع الجغرافي للعقار و الهوية الصحيحة للمتعاقدين، و القيمة الحقيقية التي تدفع خلال هذا التصرف القانوني مما يجعل فرض مبدأ الشفافية على ذلك التصرف و إضفاء الرسمية عليه و حماية الحقوق.

الكلمات المفتاحية: منصة الكترونية ، هوية الكترونية، موقع العقار ، أطراف التصرف الالكتروني.

Abstract : The aim of this study is to hypothesize an electronic platform for real estate transactions, where the electronic portal is considered an important means to guarantee any transaction and the inclusion of real estate transactions within it is the future means to protect the rights of the contracting parties and ensure control over the real estate market in a way that combats all methods of fraud, deception, monopoly and speculation, in addition to considering it a means to promote real estate transactions in Algeria, and determining its official components is what will give it official status in terms of determining the geographical location of the property and the correct identity of the contracting parties, and the real value paid during this legal transaction, which makes imposing the principle of transparency on that transaction and giving it official status and protecting rights.

Keys words : Electronic platform, electronic identity, property location, parties to electronic transaction.

مقدمة:

لقد سعى المشرع الجزائري منذ الاستقلال إلى وضع منظومة قانونية تيسر التعاملات العقارية بين الأفراد إلا أن القضاء يعتبر أن المنازعات العقارية المطروحة أمامه وبكميات هائلة تجعل القول إن هذه المنظومة مازالت تتميز بفراغات قانونية تجعل الوصول إلى حل لتلك المنازعات من الأمور الصعبة وفي سبيل ذلك صدرت عدة نداءات تطالب بتوسيع الرقمنة إلى المجال العقاري وذلك ليس فقط في إحصاء العقارات ومسحها بالوسائل التكنولوجية الحديثة، بل الذهاب إلى أبعد من ذلك من خلال جعل كل التعاملات العقارية مهما كان نوعها ومهما كانت الأشخاص المتعامل فيها تكون رقمية من أجل فرض رقابة صارمة على التعاملات المشبوهة وضمان حماية أموال المتعاملين وهو الأمر الذي يرى الكثير أنه وسيلة لتقليل المنازعات العقارية وفض النزاعات المعروضة أمام القضاء بطريقة سليمة وقانونية.

لكن بالرجوع إلى التشريع الجزائري خصوصا فيما يتعلق بالقوانين الخاصة بالرقمنة نجد أنه لا تتماشى مع التعاملات العقارية في بعض الحالات وفي أخرى لا تلبى حاجيات عملية التوثيق العقارية وعليه فإنشاء منصة الكترونية عقارية ضرورة ملحة للانتقال من العقود العقارية التقليدية إلى عقود عقارية الكترونية وعليه من خلال هذه المداخلة سنحاول تسليط الضوء على إنشاء بوابة الكترونية تخص التصرفات العقارية تتماشى مع المنظومة القانونية الجزائرية وهذا من خلال الإجابة على الإشكالية التالية ما هي مكونات المنصة الالكترونية الخاصة بالمعاملات العقارية وفقا للتشريع الجزائري؟

إن الجواب على هذه الإشكالية يقتضي تقسيم مداخلتنا إلى مبحثين نركز في الأول على تحديد مكونات المنصة الالكترونية العقارية، وفي المبحث الثاني سنبين الإجراءات المتبعة لإبرام عقد الكتروني يخص عقار.

المبحث الأول: تحديد مكونات المنصة الالكترونية الخاصة بالتصرفات العقارية.

هذه المنصة التي تخص التعاملات العقارية لا يكفي أن تكون الكترونية فقط بل يجب أن تكون قانونية تتماشى مع التشريع المعمول به في أي تصرف قانوني، ولهذا لا بد أن تكون هذه المنصة الالكترونية تحتوي على كافة الشروط والإجراءات المتبعة لإبرام عقد يخص عقار مثلما هو مطبق في العقود التقليدية وعليه سنحدد مكونات هذه المنصة الالكترونية من تحديد العقر الكترونيا وتحديد الجهات الواجب تدخلها في هذه المنصة بالإضافة إلى تحديد مركز الأطراف المتعاقدة ضمنها

المطلب الأول: تحديد العقار الكترونيا و الجهات الواجب تدخلها في المنصة الالكترونية.

1-تحديد موقع العقار الكترونيا ومضمونه:

-قبل إبرام أي عقد يتعلق بالعقار لابد من تحديد مكانه كون لا يكفي أن يعين البائع العقار للمشتري ميدانيا بأخذه إلى عين المكان بل يجب الرجوع إلى العقد الذي يخص الملكية من اجل تحديده بصفة واضحة وصحيحة من خلال تحديد الحدود والعنوان والمساحة الحقيقية له، بالإضافة إلى انتقال الموثق إلى المحافظة العقارية لتأكيد تلك المعلومات قبل إبرام عقد جديد يتعلق به، وعند توقيع العقد يتأكد الموثق من أن المشتري انتقل إلى العقار وعاینه قبل إبرام العقد.

أما فيما يخص التصرف في العقار الكترونيا فقد سعت الجزائر إلى وضع بوابة الكترونية تم إطلاقها من قبل وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية تحت تسمية "fadaeldjazair" فضاء الجزائر هدفها توفير مجموعة متنوعة من الخدمات الرقمية المتعلقة بمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري بهدف تسهيل الوصول إلى المعلومات الجغرافية والعقارية، وهذه البوابة تتيح معلومات تتعلق بعقار مملوك للدولة عبر الولوج للرابط التالي <https://fadaeldjazair.mf.gov.dz/fr/>، وهذه البوابة تقدم عدة خدمات نذكر منها عرض خرائط جغرافية، الحصول على معلومات حول الأراضي، الاستعلام عن العقارات، تقديم الطلبات وتتبعها، استخراج وثائق تتعلق بالعقار¹.

فهذه البوابة وإن كانت تتعلق بالعقار الذي هو ملك للدولة إلا انه يمكن إدخال عليها تعديلات تتعلق بالعقارات التابعة للخواص، بالارتكاز على المعلومات الموجودة في مختلف المحافظات العقارية عبر تراب الوطن، وعن طريق عملية مسح الأراضي، وهي عمليات توفر معلومات دقيقة على عقار معين وبالتالي يمكن إدخالها في شكل الكتروني عبر برنامج معين بموجه نكون أمام إجراء قانوني وتقني يعطي للمشتري كافة المعلومات التي يحتاجها حول العقار الذي يريد شراءه او التصرف فيه.

وبالتالي فوضع بوابة الكترونية تتعلق بتحديد العقارات هي أول مرحلة نحو البوابة العامة للتصرفات العقارية الالكترونية فهي بمثابة تحديد العقار من حيث موقعه الجغرافي ومساحته وحدوده وهي معطيات مهمة يجب

¹ -الرابط : <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175->

(تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/10/02 ساعة 18:00). 01-41-06-14-2025

إدراجها في العقد عند تحريره، وعليه إذا أبرم عقد الكتروني يتعلق ببيع عقار فيمكن الحصول على المعلومات تخص العقار الكترونياً.

وهذا الإجراء يهدف في المستقبل إلى تفادي أي نزاع عقاري يتعلق بالحدود ذلك لأنه إذا تم إدخال كل المعلومات الخاصة بالعقار الكترونياً فهذه البوابة التي تحدد مساحة العقار الدقيقة والحدود بتسمياتها وبالتالي تفادي أي تعد على عقار من قبل الغير أو تجاوز الحدود في غياب المالك.

-بالإضافة إلى تحديد الموقع الجغرافي للعقار الكترونياً يجب أن تحتوي المنصة على المعلومات الكافية للعقود التي تخص العقار، وتحديد الملاك السابقين، وترقيم العقود الخاصة به والذكر المجلد الذي تم شهر تلك العقود بموجبها، كذلك تحديد التسجيلات التي وقعت على مستوى مديرية الضرائب.

كذلك يجب أن تتضمن هذه المنصة الولاية التابعة لها و البلدية أو القرية، ذلك أن هذا الأمر يحدد الجهات الإدارية التي ستتدخل في إبرام هذا العقد الإلكتروني.

-يجب أن تتضمن المنصة كذلك طبيعة العقار المراد التصرف فيه الكترونياً أي ذكر أن كان الأمر يتعلق بمحل تجاري أو أرض فلاحية، مسكن، أرض فارغة، وأن كانت صالحة للبناء أو الزراعة أو أرض بور كما يجب تحديد إن كانت تلك الأرض ملك للدولة أو الخواص، مع تحديد إن كان هناك نزاع على مستوى القضاء يتعلق بها .

-كذلك يجب أن تتضمن هذه المنصة الإلكترونية إيقونة تخص تصرفات آنية و مستمرة تخص العقار أي إن كان مرهون أو عليه ديون وتم حجزه، فهي معطيات تعطي أهمية بالغة للعقار من حيث تحديده ومضمونه.

-كذلك يجب أن تتضمن هذه المنصة مختلف التصرفات المستقبلية التي تخص العقار مثل الحصول على رخصة الهدم أو البناء أو إجراءات الرهن أو ما شابه ذلك.

2-تحديد الجهات المشاركة في إبرام العقد الكترونياً:

بالرجوع إلى العقود التقليدية للعقار وأن كانت لا تظهر في العقد إلا انه هناك عدة جهات تتدخل خلال مراحل إبرام العقد وبعده ونفس الشيء يجب على المنصة الإلكترونية أين يجب أن تتضمن مختلف

الأشخاص والجهات المعنية بالتصرف في العقار حتى تكون العملية الالكترونية صحيحة ومضمونة ونذكر هذه الأطراف كما يلي:

-تحديد قائمة الموثقين حسب الولايات وتوليهم مهمة إدارة ومراقبة العقود التي ستبرم الكترونيا وتخص العقار، وهذا من خلال تحديد هوية الموثق ومكان تواجد مكتبه و نسخة من توقيعه الالكتروني الممنوح له من قبل وزارة العدل، بالإضافة إلى كل المعلومات التي تخص الموثق والتي يستفيد منها أطراف العقد (البائع و المشتري).

-أن تكون هناك إيقونة خاصة بالمنصة الالكترونية تخص المحافظة العقارية التي تتكفل بشهر العقد المتضمن التصرف في العقار وقيده في سجلاتها، وكما هو معلوم فإن العقد إذا لم يشهر في المحافظة العقارية فلا تضافى عليه الرسمية وبالتالي فاتصال المحافظة العقارية بهذه المنصة الالكترونية تسمح بالاطلاع على مختلف التصرفات العقارية الواقعة على إقليمها الجغرافي، وتسهل إعطاء المعلومات الصحيحة على العقد المشهر بمصالحها و الذي يخص العقار محل التصرف، وبالتالي ستسهل عملية إبرام العقد الالكتروني العقاري، فالشهر هو وسيلة لإعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار وكذلك وسيلة لتسهيل تداول العقارات و ضمان سلامة التصرفات العقارية².

-مديرية الضرائب التي يتم على مستواها تسجيل تلك العقود العقارية، مع العلم وضعت هذه المديرية منصة الكترونية تخصصها من اجل دفع مستحققاتها من قبل المواطنين و الشركات دون العناء من الأجل التوجه إلى مصالحها و القيام بذلك، وعليه هذه المنصة الخاصة بمديرية الضرائب يمكن جعلها متصلة الكترونيا بالمنصة الالكترونية العقارية والتي تسمح للإطراف بدفع مصاريف التسجيل العقاري مباشرة عبرها، كما أنها وسيلة فعالة لهذه المديرية لمراقبة التصريحات الحقيقية بقيمة العقار الذي تم التصرف فيه، والقضاء على كل التلاعبات العقارية و التهرب الضريبي.

-القضاء كذلك لابد أن يكون متصل بهذه المنصة ذلك أن العقارات التي تنتظر فيها مختلف الهيئات القضائية تكون محل نزاع و بالتالي في عديد من المرات يقوم الأشخاص بالتصرف في العقار خفية ودون علم الطرف الآخر بأن هناك نزاع على مستوى القضاء مما يجع الطرف الثاني يقع في منازعات هو في

² -سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع"دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص155.

غنى عنها، وعليه فإدراج القضاء بمختلف هيئاته في المنصة الالكترونية العقارية سيساعد على التقليل من المنازعات العقارية و الوقوع في فخ شراء أو كراء أن أي تصرف عقاري يتضمن نزاع عقاري، وفي سبيل ذلك فالقضاء عند قيد اي دعوى قضائية يتم تقديم العريضة الافتتاحية تتضمن هوية العقار أي عنوانه وحدوده و مالكه والأطراف المتنازعة فيه والمعلومات الخاصة بالشهر العقاري وبالتالي إذا ابرم عقد عبر هذه المنصة فسيعلم الأطراف بوجود هذا النزاع.

-كذلك مسألة بيع العقار بالمزاد العلني أين يمكن القيام بهذا الإجراء القضائي على مستوى المنصة كون الهيئات القضائية تكون في اتصال رقمي مع المنصة الرقمية العقارية.

-البنوك لها دور في هذه المنصة الالكترونية العقارية بحيث إذا كان العقار محل التصرف به رهن فستضع هذه البنوك تلك المعلومات ويتفادى المتصرف المستفيد من العقار مشاكل إضافية قد تمنع من التمتع بعقاره، بالإضافة إلى تمت عملية التصرف مثل الشراء عن طريق قرض بنكي فاتصال هذا البنك بالمنصة سيسهل العملية ويسرع الإجراءات التي تخص هذا التصرف.

-البلدية باعتبار أن العقار تابع لإقليمها الجغرافي أين يمكن أن تشارك ضمن هذه المنصة الالكترونية بتقديم مختلف المعلومات التي تخص العقار والإجراءات التي قد طرأت على تلك المنطقة، بالإضافة إلى منح مختلف الرخص التي تتعلق بالعقارات مثل رخصة البناء، كما يمكن أن تكون طرفا في العقد فيما يخص العقود التي تبرمها أو التنازلات للعقارات التي تملكها لفائدة الخواص..

-مديرية أملاك الدولة كذلك لها أهمية كبيرة بتواجدها في المنصة الالكترونية العقارية نظرا للمعلومات التي يمكن أن تمتلكها فيما يخص مختلف العقارات بالإضافة إلى مركزها القانوني باعتبار انه يمكنها أن تتنازل على العقارات التي تخصها للخواص و تبرم عقود معهم.

المطلب الثاني: تحديد مراكز الأطراف المتعاقدة في المنصة الالكترونية الخاصة بالعقار.

حتى يبرم عقد بين الأطراف مضمونه التصرف في عقار ما يجب أن تتوافر أركان ذلك العقد وكذا الشروط المطلوبة لصحته ونفس الشيء يجب أن يتوافر في العقد الالكتروني العقاري.

والعقد هو توافق إرادتين أو أكثر على أحداث اثر قانوني مثل البيع والإيجار و الهبة³، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 54 من القانون المدني⁴ على أن العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما .

أما فيما يخص أركان العقد فهي التراضي والمحل والسبب، بالإضافة إلى ركن الشكلية إذا كان العقد يتعلق بعقار وفقا لأحكام القانون المدني.

ومن أهم العقود التي تبرم عادة بين المواطنين هو عقد البيع، فيعرف على انه عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا⁵، ويعرف كذلك بأنه عقد يقصد به طرفاه أن يلتزم احدهما وهو البائع بأن ينقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل التزام الطرف الثاني وهو المشتري بثمن نقدي⁶.

أما عقد بيع الالكتروني هو عقد يتم فيه تلاقي كل من الإيجاب والقبول عبر شبكة الانترنت التي تتيح التفاعل بين المتعاقدين(البائع و المشتري) كوسيلة مسموعة و مرئية في إطار التجارة الالكترونية⁷.

و عليه يجب ان تتضمن المنصة الالكترونية العقارية إيقونة خاصة بأطراف العقد الذي يخص عقار معين و تصرف معين و هذه المعطيات هي:

*هوية الأطراف من اسم و لقب وعنوان بالإضافة رقم بطاقة التعريف الوطنية أو رقم التعريف الوطني كونه يعتبر الوسيلة الأساسية للتعرف على الشخص على المستوى الوطني، بالإضافة إلى أن بطاقة الهوية أصبحت الكترونية يتم إنشاؤها على مستوى منصات تضم هويات المواطنين الكترونيا.

³ -محمد صبري السعدي، الواضح في القانون المدني: النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة"دراسة مقارنة في القوانين العربية"دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة جديدة، 2019، ص41.

⁴ -الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

⁵ -عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني " البيع و المقايضة"، دار إحياء التراث العربي، لبنان، الجزء 04 2000، ص21

⁶ - سي يوسف زاهية حورية ، المرجع السابق، ص23.

⁷ -يمينة حوحو، العقد الالكتروني في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2016 ص06.

*مكان للتوقيع الأطراف، وهو ما يعرف اليوم بالتوقيع الالكتروني الذي نص عليه المشرع الجزائري وحدد شروطه والإجراءات الواجب إتباعها حوله، فالتوقيع الالكتروني أصبح وسيلة فعالة في توقيع معظم الوثائق الكترونيا اين يعطيها الرسمية، وبالتالي إدراج التوقيع الالكتروني للأطراف ضمن هذه المنصة هو دافع آخر لجعلها منصة ستساهم في ترقية التصرفات العقارية الالكترونية.

ويعد التوقيع الالكتروني العنصر الأساسي في ظهور التجارة الالكترونية التي كانت بحاجة إلى توقيع يلائم طبيعتها قصد تضمين المعاملات الالكترونية وتوثيقها بصفة عامة والعقود المبرمة ضمن التجارة الالكترونية بصفة خاصة، لما له من دور خاص وهام وأساسي في توثيقها وسلامتها وأمنها⁸.

*لا يبرم أي عقد إلا إذا توافر ركن أساسي هو التراضي المتبادل بين الطرفين ونفس الشيء بالنسبة للتراضي الالكتروني، وعليه فمن المنطقي أن تتضمن هذه المنصة الالكترونية إيقونة تشرح مضمون العقد للمتعاقدين وتبين لهم طريقة تحديد رضاهم بهذا العقد بحيث يتم استبعاد كل لبس أو غموض حوله وما نلاحظه في بعض العقود الالكترونية في التجارة الالكترونية يتم وضع ملف يحمل يبين كل شروط العقد والالتزامات المتبدلة للطرفين ويوضحون أين يتم النقر على الأيقونة التي تبين رضاهم. ويجب أن يكون الرضا مكتوب ويوقعون عليه كدليل على رضاهم بهذا البيع.

وعليه لا يكون للمنصة الالكترونية العقارية فائدة أن لم تتضمن جهة تؤكد رضا الأطراف في العقود العقارية كون التراضي ركن أساسي في العقد وعدم وجوده يجعل هذا العقد قابل للإبطال، بالإضافة إلى تعريض هذا التراضي إلى عيوب الإرادة مما سيزيد في المنازعات العقارية و هو ما يجب تفاديه من خلال خلق هذه المنصة الالكترونية.

*تحديد صفة المتعاقدين من خلال تحديد نوعية العقد المراد إبرامه فإذا كنا أمام عقد بيع الكتروني فالصفة هي بائع و مشتري وإذا كان العقد إيجار فنكون أمام مؤجر و مستأجر ...الخ فصفة أطراف العقد لها أهمية في تحديد نوعية العقد و الجهات المتدخلة فيه.

*طريقة دفع الرسوم الخاصة بالعقد ومختلف الأموال التي يتطلبها هي كذلك من الأمور المهمة في المنصة الالكترونية، فهي أولا تضمن الشفافية بالتصريح الحقيقي للقيمة، والحفاظ على أموال المتعاملين على مستواه

و استبعاد كل عملية نصب أو احتيال بين الأطراف، بالإضافة إلى علم مديرية الضرائب بالسعر المتفق عليه و المدفوع لاتخاذ الإجراءات القانونية المخولة لها بذلك.

والمصاريف التي يمكن دفعها إلكترونيا (وهذا الدفع الإلكتروني أصبح ممكنا في التشريع الجزائري ويتم الإشهار له من خلال استعماله عوض الدفع النقدي) والتي تخص العقد هي:

-دفع مقابل التصرف العقاري إذا كنا أمام بيع أو إيجار إلى البائع أو المؤجر.

-دفع مصاريف الموثق كما هو محدد في قانون التوثيق.

-دفع مصاريف المتعلقة بالتسجيل العقاري على مستوى مديرية الضرائب المختصة إقليميا.

-دفع مصاريف الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

-دفع الضرائب المطلوبة في التصرفات العقارية.

-بالإضافة إلى أنواع أخرى من المصاريف والأموال التي يتم إدراج خانة تخصصها والتي تختلف باختلاف نوعية العقد المبرم و المتعلق بالعقار بطريقة الكترونية.

*مسألة الشهود كذلك كثير من العقود تتطلب حضور شهود للتصرف القانوني الخاص بعقد البيع العقاري وبالتالي لابد كذلك أن تكون هناك خانة تتعلق بهويتهم والمعلومات التي تخصهم بالإضافة إلى تدين نص خاص بهم يصرحون بموجبهم على حضور العقد و صحة ما تضمنه من معطيات.

المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة لإبرام عقد يخص عقار عبر المنصة الإلكترونية.

بعد إنشاء المنصة الإلكترونية العقارية وإدراج ضمنها كل البيانات المذكورة أعلاه يأتي دور تحديد الإجراءات المتبعة على مستواها والآثار المترتبة على إبرام العقد عن طريق هذه المنصة.

المطلب الأول: الإجراءات المتبعة الكترونيا عند إبرام العقد الإلكتروني العقاري.

إن أول أمر يجب التطرق إليه هو في حالة إنشاء هذه المنصة الإلكترونية الخاصة بالتصرفات العقارية أن يتم إعلام الأفراد بها وبالتسهيلات التي توفرها للمتعاقدين بالإضافة إلى الضمانات التي تطرحها وحفظها للحقوق الأطراف.

-إن طرفي العقد بعد الاتفاق المسبق حول العقار ونوع التصرف المراد إبرامه بينهما والذي يخصه بالإضافة إلى السعر وتاريخ انتقال الملكية أو تاريخ تسلم العقار ينتقلان إلى المنصة العقارية.

-إدخال هوية الأطراف عن طريق إدراج رقم التعريف الوطني الذي سيبين هوية الطرف الحقيقية وبالتالي استبعاد كل طريقة للاحتيال.

-تحديد موقع العقار جغرافيا بالدخول إلى الخانة التي تخص العقار بالإضافة إلى إدخال كل المعطيات التي يتضمنها العقد الكتابي و بالأخص المعطيات التي تخص الشهر العقاري.

-تحديد طبيعة التصرف إن كان بيع أو إيجار أو هبة الذي سيلحق العقار بالإضافة إلى إدراج معلومات أخرى مثال إن كان التصرف إيجار تحديد سبب الإيجار مثل السكن أن كان مسكنا أو نشاط تجاري إذا كان العقار محل تجاري.

-تحديد قيمة العقار أو قيمة الإيجار وطريقة الدفع لهذا التصرف العقاري الالكتروني مع تقديم الحساب الالكتروني الذي ستدفع منه تلك المصاريف والحساب الذي سيستقبل تلك المصاريف.

-بعد ذلك يقوم الأطراف بالذهاب إلى الخانة المتعلقة بالتوقيع الالكتروني ويوافقون على هذا التصرف أين تسعى المنصة إلى تذكير الأطراف بنوعية التصرف المبرم على مستواها والمعلومات التي تخصه.

وتتعدد صور وأشكال التوقيع الالكتروني بحسب طريقة التي يتم بها هذا التوقيع، كما تتباين هذه الصور فيما بينها من حيث درجة الثقة ومستوى ما تقدمه من أمان بحسب الإجراءات المتبعة في إصدارها وتأمينها والتقنيات التي تخرجها وهناك عدد كبير من الأشكال المتداولة للتوقيع الالكتروني التي أسفرت عنه التطورات التكنولوجية الحديثة، وأهم هذه الصور نذكر: التوقيع الرقمي يقوم على تشفير رقمي يعتمد على خوارزميات ومعادلات حسابية لضمان المعلومات والاتصالات بطريقة آمنة، التوقيع البيومتري الذي يعتمد على خواص فيزيائية وسلوكية للإنسان، التوقيع بالقلم الالكتروني وهي تقنية تعتمد على قلم الكتروني وهي طريقة مبتكرة لاعتماد صحة المحررات الالكترونية⁹.

⁹ -فوغالي بسمه، إثبات العقد الالكتروني و حجيته في ظل عالم الانترنت، رسالة الماجستير تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2015، ص 67-72.

-بعد هذه الإجراءات يأتي دور الموثق أو أي جهة تحددها السلطة والتي تشرف على هذه المنصة من اجل تأكيد المعطيات والمعلومات اللازمة، أين يعتبر الموثق اقرب شخص يمكنه الإشراف على هذا التصرف الالكتروني على أن يكون متمكنا من تقنيات الإعلام الآلي لضمان صحة هذا التصرف.

-بعد التدقيق في المعلومات وضمان أن الأطراف متفقة على كل الأمور والتأكد من وجود التراضي بينهما يتم منحهما الأمر بالدفع على مستوى الحساب مع تسليم وصل يبين أن الأطراف قامت بدفع كل المصاريف المطلوبة لصحة هذا التصرف الالكتروني.

-قبل الدفع النهائي للمصاريف تعيد المنصة الالكترونية تذكير الأطراف بالتصرف القانوني الذي يتم على مستواها ويؤكد الطرفان رضاهما بذلك التصرف.

-يتم تسليم نسخة موقعة الكترونيا من الموثق ومن الأطراف لكل واحد منهم والتي تعتبر وثيقة مؤقتة الكترونية رسمية إلى حين استقاء بقية الإجراءات.

-يتم إرسال العقد إلى المحافظة العقارية متبوعا بوصل دفع الرسوم والتي تتولى إجراءات الشهر العقاري الكترونيا وتقيد فيه كل المعطيات اللازمة في ذلك وتعيد إرسال نسخة من العقد الالكتروني متبوع بشهادة الشهر العقاري.

-كذلك يتم إرسال العقد إلى مديرية الضرائب متبوع بوصلات المتعلقة بالتسجيل وقيمة التصرف القانوني أين تقوم هذه الإدارة بتسجيل التصرف وتعيد إرساله للموثق رفقة شهادة التسجيل.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة بعد إبرام العقد الالكتروني الخاص بالعقار.

-يتولى الموثق جمع تلك الوثائق الكترونيا و يقوم بوضعها في أرشيف يخص التصرفات العقارية المبرمة الكترونيا و الذي يكون محمي من الناحية الأمنية.

-يقوم الموثق بإرسال العقد النهائي الالكتروني عبر أيميل الأطراف و الذي يبين أن التصرف الالكتروني الواقع على عقار معين قد تم بطريقة قانونية ورسمية وتم استقاء كافة الإجراءات القانونية التي تخصه.

-يمكن أن يتم الاتفاق على سعر اقل من السعر الحقيقي للتهرب الضريبي فتكون مديرية الضرائب على علم بمكان العقار وقيمتة الحقيقية أين يمكنها أن تعتمد على هذه المنصة لاتخاذ الإجراءات اللازمة ضمن يخالف القانون.

-هذه المنصة كذلك تلعب دور أساسي في فض كل المنازعات العقارية بحيث يصبح القضاء ينظر فقط في القضايا العقارية المعقدة فقط بحكم أن المنصة ومراحل إبرام التصرف على مستواها ستقضي على كافة الإشكالات والغموض الذي سينتاب العقد خصوصا مسألة تفسير العقد وأحكامه التي كانت تتم على مستوى القضاء وتسبب إرهاب للأطراف.

الخاتمة:

إن وضع منصة الكترونية تشرف على كافة التصرفات العقارية أمر ضروري لضمان صحة تلك التصرفات وإبعاد أي شبهة حولها كما تبسط الشفافية على تلك التصرفات وتسمح بخفض قيمة العقار وإبعاد جشع بعض المالكين، كما تعتبر هذه المنصة وسيلة فعالة للتخفيف من عبئ إبرام العقود وطول المدة للوصول إلى إبرامها والتوقيع عليها وتضمن تنفيذ الالتزامات التي تقع على كل طرف في العقد الالكتروني.

التوصيات:

-ضرورة إنشاء منصة الكترونية تخص كافة التصرفات العقارية وتتضمن مختلف الإجراءات القانونية الواجب توافرها في كل تصرف.

-تسهيل الولوج إليها من خلال تبسيط الإجراءات مع ضمان وجود أشخاص موثوقين يشرفون عليها على مستوى كل ولاية وحسب إقليمها الجغرافي.

-استدعاء كافة الأطراف للانضمام إلى هذه المنصة من خلال تبيان لهم أهميتها مثل القضاء ومديرية الضرائب والمحافظة العقارية.

-التوعية المستمرة للمواطنين حول ثقافة التعامل الالكتروني في المجال العقاري والضمانات المقدمة لذلك ودورها في السيطرة على سوق العقار والقضاء على كل أنواع الغش والنصب والمضاربة.

المراجع:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.
- محمد صبري السعدي، الواضح في القانون المدني: النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة "دراسة مقارنة في القوانين العربية" دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة جديدة 2019.
- يمينه حوحو، العقد الالكتروني في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2016.
- سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع "دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "البيع و المقايضة"، دار إحياء التراث العربي لبنان، الجزء 04، 2000.
- فوغالي بسمة، إثبات العقد الالكتروني وحججه في ظل عالم الانترنت، رسالة الماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2015.
- الرابط: <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar/2175-2025> -02-06-14-41-01 (تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/10/02 ساعة 18:00).