

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الاسم ولقب: حسانى. لامية.

الرتبة العلمية: دكتورة.

التخصص: قانون خاص.

جامعة الانتماء: جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان.

البريد الإلكتروني: samia99madrid@gmail.com

البريد المهني: lamia.hassani@univ-tlemcen.dz

محور المشاركة: المحور الرابع: الجديد على مستوى التقاضي الإلكتروني.

عنوان المداخلة: الإطار المفاهيمي للتوثيق الرقمي.

الإطار المفاهيمي للتوثيق الرقمي.

مقدمة:

عرفت وسائل الاتصال الحديثة تطوراً كبيراً لاسيما في ميدان المعلوماتية، وأصبح بالإمكان الكتابة على الجهاز الكمبيوتر، ونقل الرسائل إلى الطرف الآخر من خلال شبكات مفتوحة أو مغلقة، والتي لم يكن القانون يطبقها في المعاملات، بحيث كانت تعتمد على الوثيقة الورقية وتأسست مادة الإثبات على هذا المبدأ لفترة طويلة من الزمن، ولكن مع النزعة التكنولوجية أضحت ظاهرة ما يعرف بالوثائق الإلكترونية التي تضمن درجات عالية من الدقة والوضوح، تتفوق على الكتابة الورقية التي في العديد من الأحيان تكون عرضة للتدليس، ولعل من أبرز استخداماتها ينصب على ميدان إبرام العقود، ومرد ذلك إلى أن الكتابة بالمفهوم التقليدي لم تعد تستجيب لتطور المعاملات القانونية¹.

هذا وقت توسيع ميدان المعاملات العقارية وأصبح يطرح إشكاليات متعددة تتراوح بين الإجراءات والآليات التي لابد أن تكرس قاعدة الائمان والثقة بين الأطراف في هذه المعاملة، وتعد العقارات ثروة كبيرة لها دور بارز الاقتصاد والمساهمة فيه، فأصبح من الضروري حمايتها لتحقيق الأمن العقاري، ولذلك فطبيعة المعاملة العقارية تستوجب من حيث إجراءات الانعقاد والآثار القانونية وكذا انعقاد التصرف القانوني، الذي ينصب على العقار بين طرفين غائبين، وقيام العقد على إجراءات رسمية تتطلب الشهر والكتابة، كل هذه الإجراءات تستدعي عصرنة من خلال الاعتماد على تقنيات رقمنة وتكنولوجيا حديثة².

ويطرح موضوعنا إشكالية تتجلى في ما المقصود بالتوثيق الإلكتروني وما هي أهميته؟ وفي هذا الأساس نسعى لتحديد مفهوم التوثيق الإلكتروني وتسلیط الضوء على أهم الأدوار التي يؤديها.

ونذلك من خلال تقسيم الدراسة إلى محورين:
المحور الأول: مفهوم نظام التوثيق الرقمي.
المحور الثاني: أهمية التوثيق الرقمي للعقارات.

¹ زهير الحوزي، محررات التوثيق الإلكتروني بين التحديات الأمنية ورهانات التنمية، مجلة ابن خلدون للدراسات القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عدده 02، نوفمبر 2021، ص 237، 238.

² بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس المدينة، عدد 01، مجلد 11، جانفي 2025، ص 124.

المحور الأول: مفهوم نظام التوثيق الرقمي.

لا شك في أن التوثيق الرسمي وفقاً للقواعد العامة في الإثبات هو ما يوثق فيه الموظف أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تناه من ذوي شأن طبقاً للأشكال القانونية وذلك في حدود سلطته و اختصاصه، ويعتبر التوثيق الرسمي بهذه المواصفات أهم شرط شكلي في الانعقاد للصرفات القانونية العقارية تحت طائلة بطلانها³.

سعياً لمواكبة متطلبات مؤسسات التوثيق لابد من تحضير الأرضية الازمة للتطبيق الميداني والتغطية زيادة على تجنيد الكفاءات والطاقات التي تقوم بإنجاح عملية عصرنة القطاع دون الإغفال عن تكوين مستخدمي مؤسسات التوثيق، الذي تتطلب مقتضيات التحدي وهو ما يؤكده القرار الوزاري المؤرخ 31 جانفي 2019 الذي ينص على ضرورة إدراج التكنولوجيا في تسيير مؤسسة التوثيق والتي من أهمها اعتماد المعاملات الإلكترونية في مهام هذه المؤسسات، والاعتماد على التوثيق الإلكتروني ولإزالة اللبس عنه نسعى لتعريفه.

أولاً: تعريف التوثيق الرسمي الرقمي.

يعرف التوثيق الإلكتروني على أنه اعتماد تقنيات حديثة لنقل وحفظ المعاملات العقارية وتسهيل هذه التقنية قصد الرجوع إلى مختلف الملفات، وفي أي وقت ومكان، وما يميزه عن التوثيق العادي أنه يوفر المساحات، ويقلل من الوثائق، مع خاصية السهولة والسرعة في المعاملات والتبادل بين مختلف المؤسسات العمومية من غير تكبد عناء التنقل⁴.

ويعرف التوثيق الرقمي للعقارات كذلك بأنه عملية تسجيل كافة المعلومات المتعلقة بالعقارات والصرفات القانونية عليها بشكل رقمي في قاعدة بيانات مركبة يتم استبدال الأوراق والمستندات الورقية بسجلات الكترونية آمنة مما يسهل الوصول إليها وإدارتها⁵.

وقد كان للمشرع الفرنسي سبق في موضوع إرساء فكرة التوثيق الإلكتروني للصرفات العقارية والتي كرسها من خلال المادة 1369 من القانون المدني الفرنسي⁶، بحيث تضمنت إمكانية إنشاء محرر

³ باهة فاطمة، التوثيق الرسمي الإلكتروني للصرفات الواردة على عقار أو حقوق عقارية مابين المنع والإقرار دراسة مقارنة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارات، مجلد 03، عدد 01، 09 مارس 2019، ص 156.

⁴ وبعد الله أمال، حرر الله كريم، المرجع السابق، ص 126.

⁵ <https://www.alojian.com>

⁶ Article 1369 du code civil français modifié par l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016.
L'acte authentique est celui qui a été reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence et qualité pour instrumenter.

Il peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Lorsqu'il est reçu par un notaire, il est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.

رسمي قائم على دعامة الكترونية يلحق بعد ذلك القانون، مرسومين يتضمنان شروط التوثيق الإلكتروني للمرات العقارية وهما كل من المرسوم رقم 973 2005 وكذلك المرسوم رقم 972 2005 الصادران في 10 أوت 2005⁷.

وقد ميز المشرع الفرنسي بين نوعين من الكتابة الإلكترونية أحدها يكون في مجلس عقد واحد وتحرر وفق بيانات وتقنيات تكنولوجية حديثة بوجود طرف العقد أمام الموثق أو أمام الجهة الإدارية المختصة.

أما ثانيهما فهو بوجود كتابة رسمية بين طرفين خارج مجلس العقد، وهو ما أشار إليه المشرع الفرنسي من خلال المادة 20 من المرسوم 941 71 المتعلقة بمحررات الموثقين، والتي تم تعديلاً بموجب المادة الرابعة من المرسوم 973 2005 الذي تم ذكره سابقاً.

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري نجد أنه لم يخص التوثيق الإلكتروني الرسمي بنص قانوني خاص يوضح كيفية وشروطه بل اكتفى بإقرار مبدأ المساواة بين الإثباتات الإلكترونية والإثباتات الورقية من غير تفصيل وهو ما تطرق له المادة 323 مكرر واحد من القانون المدني الجزائري⁸.

كما دعم فكرة التوثيق الإلكتروني بنص المادة 8 من القانون رقم 15-04 المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكتروني⁹ والتي ورد فيها أنه: "يعتبر التوقيع الإلكتروني الموصوف وحده مماثلاً للتوقيع المكتوب سواء كان لشخص طبيعي أو معنوي".

يتضح لنا من خلال ما سبق بأن المشرع الجزائري لم ينص بصفة صريحة على إجازة الكتابة الإلكترونية في الميدان العقاري خاصة في الجانب الشكلي، ولكنه خصها بمسألة الإثبات فقط ويعود سبب ذلك لعدم وجود وسائل حديثة لدى مؤسسات التوثيق المكلفة بعملية التحرير الإلكتروني.

ويقوم التوثيق الإلكتروني على عدة عناصر والتي من أهمها الشبكة المعلوماتية التي تسهل عملية التبادل بين جهة العمل والتوثيق الإلكتروني، وكذلك عملية توزيع المنشورات والتعليمات والقوانين التي تنظم التوثيق الرسمي الكترونياً، لتسهيل التبادل داخل وخارج الجهات التي لها علاقة ببعضها البعض في ميدان التوثيق الرسمي.

⁷ Decrit n 2005-992 du 10-08-2005 Modifiant le decrit n 56-222 Du 29-02-1956 Prit pour l'application de l'ordonnance du 02-11-1945 relative au statut des huissiers du justice, j.o,n 186 du 11-08-2005.

Decrit n 2005-973 du 10-08-2005 Modifiant le decrit n 71-941 du 26-11-1971 relative au Actsetablis par les notaire, j.o,n 186 du 11-08-2005.

⁸ نصت المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني: "يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق بشرط إمكانية التأكيد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها".

⁹ القانون رقم 15-04 مؤرخ في 1 فبراير سنة 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكتروني، ج ر عدد 06 صادرة في 10 فبراير 2015.

وعليه نوه إلى أن المشرع الجزائري لابد له من إيجاد، ووضع نص صريح منظم عمل الموثق الإلكتروني، إضافة إلى ربطه مع جميع الأطراف التي يراها دور في التوثيق الإلكتروني وتطبيق الشكلية المتعلقة بنقل ملكية العقارات على غرار المحافظة العقارية ومديرية مسح الأراضي وكذلك أملاك الدولة¹⁰.

ثانياً: مظاهر التوثيق والتحول الرقمي في الميدان القانوني والعقاري.

يمكننا أن نذكر مظاهر التحول الرقمي في كل من الميدان القانوني والعقاري، الذي يتجلى في عدة صور من الناحية العملية والتي تمس بشكل مباشر الحقوق العينية في القانون المدني، فمن أبرز مظاهره:

1- التوثيق الإلكتروني.

ويتمثل في تمكين جهة التوثيق من إصدار محررات رسمية بصيغة رقمية تحمل توقيعا الكترونيا معتمدا، وتحظى بحجية قانونية تعد ذاتها التي تتمتع بها الوثائق الورقية.

2- السجل العقاري الإلكتروني.

ويتمثل أساسا في إنشاء قواعد بيانات رقمية للملكيات العقارية بالإمكان الرجوع إليها من خلال المنصات الإلكترونية الرسمية مما يسهل عملية التحقق من الملكية وكذلك يساهم في تسريع إجراءات نقل الحقوق.

3- إدارة البيانات القانونية عبر المنصات الرقمية.

ومن الأمثلة على ذلك المحاكم الإلكترونية وأنظمة تسجيل العقود، التي تسهل متابعة الإجراءات القانونية بصفة الكترونية، وكذلك ت Tactics من التكاليف والزمن الذي كان لسيقا بالإجراءات التقليدية.

4- الاعتماد على التوقيع والختم الإلكتروني.

لا شك في أن ذلك يمنح الوثائق الرقمية الطابع الرسمي والإلزامي، وكذلك يعتبر بدليلا للتوفيق التقليدي من خلال المعايير التي تحددها التشريعات التي لها صلة بذلك¹¹.

¹⁰ وبعد الله أمال، حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 126.

¹¹ يونس أحمد آدم القدال، أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، جامعة ملاد 05، عدد 08، 01 أوت 2025، ص 347، 348.

المحور الثاني: أهمية التوثيق الرقمي للعقارات.

يحوز التوثيق الإلكتروني للعقارات أهمية بالغة فيمكننا ذكر أهم ميزاته.
أولاً: مميزات التوثيق الرقمي للعقارات.

تتمثل أساساً في:

١- السرعة والكفاءة.

يقلل التوثيق الإلكتروني من الوقت والجهد اللذين يتطلبهما إنجاز المعاملات العقارية، وعليه وبالاعتماد عليه يمكن للطرفين إنهاء الإجراءات في وقت قياسي وبكفاءة عالية.

٢- النزاهة والشفافية.

يمكن للتوثيق الإلكتروني أن يضمن شفافية عالية بحيث بإمكان الجميع أن يطلع على المعلومات التي تخص العقارات بطريقة سهلة، وهو ما يضعها بمنأى عن الفساد والتلاعب.

٣- الدقة العالية.

ما لا شك فيه أن التوثيق الإلكتروني يقلل بصفة كبيرة من الأخطاء التي يقع فيها البشر، والتي يمكن أن تحدث في الأرشيف الورقي، مما يساهم في دقة البيانات.

٤- سهولة الوصول للمعلومات.

يمكن التسجيل الإلكتروني للعقار في الوصول إلى المعلومات التي تتعلق بالعقارات بطريقة سهلة من أي مكان وفي أي وقت، مما يسهل على المواطنين والمستثمرين على حد سواء اتخاذ القرارات.
٥- الاستدامة.

ويقصد بذلك أن التوثيق الإلكتروني يقلل من استخدام الورقي، وهو ما يساهم بصفة مباشرة في حماية البيئة¹².

٦- المساهمة في تحقيق الأمن العقاري.

يقوم بتخزين البيانات الإلكترونية في أنظمة آمنة بحيث تكون محمية بقواعد بيانات وكلمات سر خاصة بها، مما يساهم في التقليل من خطر فقدان البيانات وخطر التلاعب بها.
ويعد الأمن العقاري من أبرز المبادئ التي تقوم عليها المعاملات والتصيرفات القانونية التي تنصب على العقارات، ويراد به حماية وطمأنة الأفراد من الآثار السلبية للمعاملة العقارية القائمة على تطبيق النص القانوني، الذي يستوحى من روح المجتمع، والذي يكرس دور الاجتماعي للفاصلة القانونية مهما اختلف مصدرها ونوعها.

¹² الموقع السابق.

ولتحقيق الأمان العقاري عمل المشرع على تكريس فكرة العقود الالكترونية التوثيقية وعصرنة مختلف مؤسسات التوثيق بغية ملائمة طبيعة النظام الاقتصادي الجديد، والذي يقوم على فكرة التسويق الافتراضي الرقمي.

وبذلك يقوم التوثيق الرسمي الالكتروني بتجسيد مبدأ الأمان العقاري، ويعتمد ذلك على عدة إجراءات تكمن في عصرنة العقود، واعتماد الخدمات المتعلقة بالإدارة الرقمية لإعطاء التوثيق الالكتروني الرسمي الحجية الكافية، وإنما ينبع ذلك من إثارة العقد مما يتاسب ووضع مجلس العقد، ولذلك يتوجب عصرنة شكلية العقد، وكذلك عصرنة الهيئات الإدارية المتصلة بمؤسسة التوثيق.

ثانياً: عصرنة شكلية العقد والهيئات الإدارية المتصلة بمؤسسات التوثيق.

1- عصرنة شكلية العقد.

حتى يتحقق ذلك لابد من أن يتمتع بشكل وبيانات محددة تصبح عليه الرسمية، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال توافر أركان العقد الالكتروني التوثيقية.

ويمكنا القول أن أركانه تتجلّى أساساً في تطابق الإيجاب والقبول الذي يثبت عن طريق تحريره أمام الجهة المخولة قانوناً لذلك، وفي حالة إسقاط القواعد العامة للعقد التقليدي على العقد الالكتروني نجد أن التعبير عن الإرادة فيه يكون إما محدد الوجهة عن طريق المحادثة الفورية عبر وسائل التواصل واستعمال الانترنت في ذلك أو غير محدد الوجهة من خلال التواصل عبر الواقع الالكتروني وملء استمارة المعلومات أو تقديم طلبات من قبل الراغبين في الاقتناء.

فمن الضروري مهما اختلفت الأداة أو الوسيلة المستعملة أن يتطابق الإيجاب والقبول في ذلك، وتتجسد الإرادة في العقد الالكتروني في تحديد الهوية الكاملة للمتعاقد للتعرف على مدى توفره على الأهلية وهو ما يصعب إثباته من الناحية الالكترونية، فيصعب التأكيد من الهوية لسهولة التلاعب بها الكترونياً، ما عدا حالة الشخص المعنوي، لكون الأهلية القانونية تثبت بتقديم وثائق خاصة بهما، ومثال بذلك حالة بيع عقار بين مديرية أملاك الدولة، وموافقه ويسهل إثباتها.

وبالحديث عن الركينين المتبقين الذي لابد من توفرهما لإحداث الآثار القانونية، وهما محل العقد والسبب.

وفي هذا السياق لابد أن يكون محل العقد صحيحاً وموجوداً في الإعلان عن التعاقد أو قابل للتحديد والوجود مستقبلاً، على غرار بيع عقار بناء على التصاميم، الذي يدعمه الموجب من خلال صور تصف المبيعات وصفاً دقيقاً.

ولابد من الإشارة إلى أن الوصف في العقارات يكون صعباً، لكونها تستدعيه أصحاب الخبرة في ذلك، ويكون ذلك عبر تحديد جميع مواصفاته مثل المساحة الفعلية والتقييم الحقيقي لها، وهو ما يستدعي خبرة كبيرة واحترافية، وكذلك يصعب على المؤوث تأكيد من تصريحات الحقيقة لطرفه العقد

حول محرر لكون مكتبه قد لا يكون مرتبطاً بشبكة الانترنت، أو تواجهه مشاكل في ذلك كفالة التدفق أو نقص كفاءته في التعامل مع وسائل التكنولوجيا.

2- عصرنة الهياكل الإدارية التي تتصل بمؤسسات التوثيق.

وعليه فعصرنة هذا القطاع يتطلب توفر أرضية صحيحة وسليمة من حيث التعبئة البشرية، حتى يحدث أثاره القانونية التي يتغير الأطراف الوصول إليها.

ولابد من إخضاع العقد الالكتروني الرسمي الذي يكون محله عقار لشروط وإجراءات أخرى وفق نموذج محدد ضماناً لتحقيق جميع أثاره القانونية، كالشهر والتسجيل التي تنقل الملكية القانونية للمشتري. ولا تتم إلا بربط جميع الهياكل الإدارية التي لها علاقة بالعقد العقاري بصفة مباشرة أو غير مباشرة بشبكة الانترنت، إضافة إلى وضع أرضية رقمية تكفل ضمان استكمال الإجراءات المتبعة في العقود العقارية.

ونشير في ذات الصدد إلى أنه لابد من عصرنة الهياكل الإدارية التي تتصل بمؤسسات التوثيق سواء كانت مديرية أملاك الدولة أو الموثق أو المحافظة العقارية لاستكمال آثار العقد، فهو من العقود الشكلية وتحقيقاً للأمن العقاري فإن ذلك يتطلب توفر شبكة الكترونية تربط بين هذه المصالح التي تسمح بتبادل العقد الكترونياً، من غير الحاجة إلى التنقل مراعية في ذلك متطلبات السرعة.

وحتى يقوم الموثق بإيداع العقد للشهر، لابد من توفر وثيقة يتم الحصول عليها الكترونياً، ويتحقق ذلك من الناحية العملية من خلال الاتفاقية وثيقة كاد التي تم إبرامها بين الغرفة الجهوية للموثقين ووسط والوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمؤرخة في 26 فيفري 2019، الغرض منها إنشاء أرضية الكترونية تحسن نوعية الخدمة وترقيتها حتى يتم الحصول عليها من خلال السحب الالكتروني.

ولا شك في أن ما سبق ذكره مرتبطة بالتنسيق بين المحافظة العقارية، وكذلك مديرية مسح الأرضي¹³.

¹³ بوعد الله أمال، حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 128، 129، 130.

خاتمة

تعتبر رقمنة التوثيق العقاري قفزة نوعية نحو التقدم والعصرنة تساهم بصفة فعالة في تنمية الاقتصاد والسير نحو نظام متطور مواكب للتكنولوجيا فهي تشجع الاستثمار واستقرار المعاملات من خلال اعتمادها على آليات الكترونية حديثة تحقق بصفة فعالة الأمان العقاري وتسهل المعاملات العقارية وهو ما تصبو الجزائر لتحقيقه وبغيت تكريس ذلك نقترح مجموعة من التوصيات تمثل أساسا في:

- إصدار قانون خاص بالتوثيق الرسمي الإلكتروني وتحديد كيفية تطبيقه وشروطه.
- وضع أراضيات وقواعد وتجهيزات على مستوى الهياكل الإدارية التي تتصل بصفة مباشرة بالتوثيق الرسمي الإلكتروني، حتى يسهل تطبيقه عمليا.
- تكوين المؤتمنين والمحافظين العقاريين في تكنولوجيات الرقمنة وكيفية تطبيقها على أرض الواقع.
- الربط بين هيأكل الإدارة التي تتعلق وترتبط بنظام التوثيق، لضمان التنسيق بينها وتطبيقه على أرض الواقع بشكل سلس ومتناقض.

قائمة المراجع

المقالات:

- باهة فاطمة، التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصيرفات الواردة على عقار أو حقوق عقارية مابين المنع والإقرار دراسة مقارنة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 03، عدد 01، 09 مارس 2019، ص156.
- بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، تحقيق الأمان العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس المدينة، عدد 01، مجلد 11، جانفي 2025.
- زهير الحوزي، محررات التوثيق الإلكتروني بين التحديات الأمنية ورهانات التنمية، مجلة ابن خلدون للدراسات القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عدد02، نوفمبر 2021.
- يونس أحمد آدم القدال، أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، جامعة مجلد 05، عدد 08، 01 أوت 2025.

القوانين:

- أمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 لسنة 1975.
- القانون رقم 15-04 المؤرخ في 1 فبراير سنة 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، ج ر عدد 06 صادرة في 10 فبراير 2015.

Textes de loi

- L'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 , portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations

Les Decrits

Decrit n 2005-992 du 10-08-2005 Modifiant le decrit n 56-222 Du 29-02-1956
Prit pour l'application de l'ordonnance du 02-11-1945 relative au statut des huissiers du justice, j.o,n 186 du 11-08-2005.

Decrit n 2005-973 du 10-08-2005 Modifiant le decrit n 71-941 du 26-11-1971 relative au Actsetablis par les notaire, j.o,n 186 du 11-08-2005.

Les cite internet

<https://www.alojian.com>