استمارة مشاركة

الاسم واللقب: سارة مهناوي

الدرجة العلمية: دكتوراه

جامعة الإنتساب: جامعة البشير الإبراهيمي برج بوعريريج

البريد الإلكتروني: mehennaouisara@univ-bba.dz

محور المداخلة: المحور الثالث

عنوان المداخلة: المحررات الإلكترونية أداة حديثة لعزيز الحماية القانونية والشفافية في المعاملات العقارية

ملخص:

إن التطور التكنولوجي الحاصل في العالم أجمع ، واعتماد الأنظمة الرقمية في شتى المجالات، أصبحت المعاملات العقارية تواجه تحديات جديدة تتعلق بالأمان القانوني والشفافية، خصوصا فيما يتعلق بالتزوير أو ازدواجية البيع، في هذا الإطار ظهرت برزت المحررات الإلكترونية كأداة حديثة توفر حلولا فعالة لحماية المعاملات العقارية . والتي تجمع بين الحماية القانونية والرقمنة الكاملة للعقود وكذا الشفافية، وهو ما يعزز الثقة بين الأطراف ويحد من النزاعات. ويضع الأساس لمنظومة عقارية تتماشى مع التطورات التكنولوجية العالمية

الكلمات المفتاحية: المحررات الإلكترونية، الشفافية، المعاملات العقارية، الحماية القانونية

Summary:

With the technological advancements taking place worldwide and the adoption of digital systems in various fields, real estate transactions are facing new challenges related to legal security and transparency, particularly with regard to forgery or duplicate sales. Within this framework, electronic documents have emerged as a modern tool that provides effective solutions to protect real estate transactions. It combines legal protection, complete digitization of contracts, and transparency, enhancing trust between parties and reducing disputes. It also

lays the foundation for a real estate system that keeps pace with global technological developments.

Keywords: Electronic documents, transparency, real estate transactions, legal protection

مقدمة:

تعتبر المعاملات العقارية جزء مهما وحيويا في تشكيل النشاط الاقتصادي ، لكن في ظل التطور التكنولوجي المتسارع لم تعد الوسائل التقليدية كافية لضمان حماية المعاملات العقارية من التزوير والتلاعب ، وهذا راجع لبروز ما يعرف بالعقود الإلكترونية، وهو ما فرض ظهور وسائل أخرى للإثبات تتميز بالجانب الإلكتروني، تتماشى مع هذه العقود، هذا التطور أفرز نوعا أخر من وسائل وهو ما يعرف بالمحرر الإلكتروني والذي يعتبر أحد الدعائم المستحدثة في توفير أمانا أكبر وشفافية أكثر في تسجيل وتوثيق العقود والمعاملات، مما يعزز الثقة في النظام العقاري ويواكب متطلبات العصر الرقمي الذي يجمع بين السهولة والسرعة والأمان القانوني. وهو ما نص عليه قانون الأونستيرال المتعلق بالتجارة الإلكترونية لسنة 1996 وما جاء به المشرع الجزائري في تعديله للقانون المدني بموجب القانون 10/05 لسنة 2005.

أولا: أهمية الدراسة

في ظل التزايد المستمر للمعاملات العقارية وكثر التلاعب والتحايل فيها لاسيما في العصر الرقمي، ونظرا لأهمية هذا الموضوع خاصة بعد انتشار استعماله خاصة في مجال المعاملات الالكترونية أضحى لابد من النظر في النظام القانوني الذي يحكم هذه المعاملات خاصة بعد التطور التكنولوجي الواقع في عصرنا اليوم.

ثانيا: إشكالية الدراسة

تعد مواضيع حماية المعاملات العقارية من أكثر المواضيع التي طرحت إشكالات عديدة في المجال القانوني بصفة عامة، وفي القانون العقاري الجزائري على وجه الخصوص، ومن ثم فإن الإشكالية التي جاءت هذه الورقة البحثية لمعالجتها تتمحور حول ما مدى حماية المحررات الإلكترونية في حماية المعاملات العقارية؟ ؟

وتتفرع على الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية يمكن ايجازها في النقاط الآتية:

- ما المقصود بالمحررات الإلكترونية؟
- من هم أطراف المحررات الإلكترونية؟

- ما هي أنواع المحررات الإلكترونية وماهي حجتها؟
- ما دور المحررات الإلكترونية في حماية المعاملات العقارية؟

ثالثا:أهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف يمكن إيجازها في النقاط الآتية:

1: تجلية مفهوم المحررات الالكترونية؟

2: الوقوف على من هم الأطراف الذين بإمكانهم اصدار هذه المحررات الإلكترونية واستعمالها

3: تبيان أهمية المحررات الإلكترونية في الإثبات

4: إبراز حجية المحررات الإلكترونية في الإثبات وتبيان الفرق بينها وبين المحررات الكتابية التقليدية.

5: توضيح كيفية مساهمة المحررات الإلكترونية في حماية المعاملات العقارية

رابعا: المنهج المتبع

بنيت الدراسة وهي في سبيل معالجة الموضوع حسب ما كان منها معينا ومناسبا لجزئيات موضوع البحث، على منهجين أولها المنهج الوصفي إذ أثرى الدراسة في كثير من جوانبها المفاهيمية، وثانيهما هو المنهج الاستقرائي من خلال استقراء مواد القوانين الأوروبية والتشريع الجزائري في هذا الموضوع.

خامسا: الخطة المتبعة

وفي سبيل الإجابة عن الإشكالية المطروحة وتحقيق الأهداف المرجوة من دراسة موضوع المحررات الإلكترونية ودورها في حماية المعاملات العقارية تم تقسيم الورقة البحثية إلى محورين المحور الأول عالج مفهوم المحررات الإلكترونية، بينما المحور الثاني تطرق إلى دور المحرارات الإلكترونية في حماية المعاملات العقارية.

المحور الأول: مفهوم المحررات الإلكترونية

المحور الثاني: دور المحررات الإلكترونية في حماية المعاملات العقارية

وهو ما سنفصله في الآتي:

المبحث الأول: مفهوم المحررات الإلكترونية

تعددت التعريفات التي جاء حول موضوع المحررات الإلكترونية، سواء ما تعلق بالتشريعات الوضعية أو ما جاء به فقهاء القانون، كما أشار قانون الأونستيرال النموذجي الخاص بالتجارة الإلكترونية لسنة 1996 إلى أطراف المحررات الإلكترونية وهو ما سنبينه في الآتي:

المطلب الأول: تعريف المحررات الإلكترونية:

لقد حظي موضوع المحررات الإلكترونية بتعاريف عدة نذكرها على سبيل المثال لا الحصر في التالي:

الفرع الأول: تعريف المحررات الإلكترونية في التشريعات الدولية

لقد عرفت المحررات الرسمية في التشريعات الدولية بتعريفات عدة نذكر منها:

- عرف قانون الأونسترال الخاص بالتجارة الإلكترونية والذي أعدته لجنة القانون التجاري الدولي التابعة للأمم المتحدة في 1996/12/16 في نص المادة 2 تحت مسمى "رسالة البيانات" كالآتي:" المعلومات التي يتم إنشاؤها أو إرسالها أو استلامها أو تخزينها بوسائل إلكترونية أو ضوئية أو بوسائل مشابهة، بما في ذلك على سبيل المثال لا على الحصر تبادل البيانات الإلكترونية، أو البريد الإلكتروني أو البرق، أو التلكس، أو النسخ الورقي[1]".

والملاحظ من خلال هذا التعريف أن قانون الأونسترال الخاص بالتجارة الإلكترونية أطلق مصطلح رسالة البيانات على المحرر الإلكتروني.

الفرع الثاني: تعريف المحررات الإلكترونية في التشريعات الوطنية

عرت التشريعات الوطنية بداية من التشريع الفرنسي المحرر الإلكتروني بتعريفات متعددة منها:

أولا: تعريف المحرر الإلكتروني في التشريع الفرنسي

بالرجوع إلى القانون المدني الفرنسي فإن المشرع الفرنسي لم يتطرق إلى تعريف المحرر الإلكتروني وانتهج في ذلك منهج قانون الأونسترال الخاص بالتجارة الإلكترونية، وإنما اكتفى بتعريف الكتابة الإلكترونية ي تعديل سنة 2000سواء كانت على دعامة ورقية أو إلكترونية بقوله في نص المادة 1316:" كل مجموعة من أحرف أو أرقام أو أية إشارة أخرى أو رموز تكون ذات دلالة يمكن حذها أو قراءتها عند طلبها، مهما كانت الدعامة أو وسيلة الإتصال المتبادلة[2].

---

[1] – المادة 2 من قانون الأنسترال بشأن التجارة الإلكترونية مع دليل التشريع الصادر في 16 سبتمبر 1996، المادة 5 مكرر 1 الإضافية بصيغتها المعتمدة في عام 1998، الأمم المتحدة، نيويورك، 2000.

[2] – المادة 1316 من قانون الانستيرال المتعلق بالتجارة الإلكترونية

ثانيا: تعريف المحرر الإلكتروني في التشريع المصري

نص المشرع المصري صراحة على تعريف المحرر الإلكتروني في نص المادة 01 من القانون 04/15 والمتعلق بالتوقيع الإلكتروني بأن المحرر هو:" كل رسالة بيانات تتضمن معلومات تنشأ أو تدمج أو تخزن أو ترسل كليا أو جزئيا بوسيلة إلكترونية أو رقمية أو ضوئية أو بأي وسيلة أخرى مشابهة[3]".

والملاحظ على هذا التعريف وإن كان المشرع المصري قد عرف المحرر الإلكتروني إلا أنه في بداية تعريفه له ذكر مصطلح رسالة بيانات وهو ما يقصد به المحرر الإلكتروني وهو بذلك انتهج مسار قانون الأونسترال للتجارة الإلكترونية.

كما أشار إلى نص المادة 15 من القانون 04/15 بأن المحرر الإلكتروني الرسمي هو:" المحرر الصادر عن جهة إدارية ويحمل توقيعا إلكترونيا من الموظف المختص[4].

وعليه فمن خلال تعريف المادة 01 و المادة 15 فإن المشرع المصري قد ميز بين المحرر الإلكتروني بصفة عامة والمحرر الرسمي.

الفرع الثالث: تعريف المحرر الإلكتروني في التشريع الجزائري

بالرغم من صدور قانون التوقيع والتصديق الإلكترونيين 04/15[5] إلاّ أن المشرع الجزائري لم يأت بتعريف المحرر الإلكتروني، ولكن بعد إقراره لمبدأ التكافؤ الوظيفي في الإثبات فقد نص في تعديل 2005 القانون المدني في نص المادة 323 مكرر 01 بنصها:" ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل الحروف أو أوصاف أو أرقام أو أي علامات أو رموز ذات معنى مفهوم، مهما كانت الوسيلة التي تتضمنها وكذا طرق إرسالها[6]".

ومن خلال هذا النص نقول أن المشرع الجزائري قد جمع في نص هذه المادة بين المحرر الورقي والإلكتروني معا وهو ما يفهم من مضمون عبارة" مهما كانت العبارة التي تتضمنها".

المطلب الثاني: التعريف الفقهي للمحررات الإلكترونية

---

[3]– المادة 01 من القانون المصري رقم 04/15 الصادر في 13 جوان 2004، المتعلق بتنظيم التوقيع الإلكتروني وإنشاء هيئة تنمية صناعة تكنولوجيا المعلومات.

[4] – المادة 15 من القانون 04/15 المصري.

[5] – القانون رقم 04/15 المؤرخ في 01 فبراير 2015، يحدد القواعد العامة المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، جر ج ج، عدد06، المؤرخ في 2015/02/10.

[6] – المادة 323 مكرر 1 من قانون 10/05 المتعلق بالقانون المدني، المؤرخ في 20 جوان 2005، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75.المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري

عرفت المحررات الإلكترونية بتعريفات عدة نورد منها:

التعريف الأول: يقصد بالمحررات الإلكترونية:" البيانات والمعلومات التي يتم تبادلها من خلال وسائل إلكترونية، سواء أكانت من خلال شبكة الإنترنيت أم من خلال الأقراص الصلبة وشاشات الحاسب الآلي أو أية وسيلة إلكترونية، فهي ممثلة في البيانات التي يتم تبادلها من خلال المراسلات التي تتم بين طرفي العلاقة لتوصيل المعلومة بينهما أو إثبات حق أو القيام بعمل فهي الوسيلة التي مت خلالها يتمكن المتلاقون عبر الأنترنيت لتوصيل المعلومة لبعضهم البعض[7]".

والملاحظ على هذا التعريف أنه أطلق مصطلح المحرر على البيانات، كما أنه حصر مفهوم المحرر في المحررات التبادلية دون المحررات التخزينية أي أنه ضيق من مفهوم المحرر بصيغته الواسعة.

التعريف الثاني: كما عرف المحرر الإلكتروني كذلك على أنه:" المحرر الذي يتضمن بيانات معالجة إلكترونيا، مكتوب وموقع عليه بطريقة إلكترونية، وموضوع على دعامة مادية، مع إمكانية تحوله لمحرر ورقي عن طريق إخراجه من المخرجات الكمبيوترية[8]".

المطلب الثالث: أطراف المحررات الإلكترونية

لا يختلف المحرر الورقي عن الإلكتروني إلاّ من حيث الدعامة التي يقوم عليها، فإن كان طرفا المحرر الورقي هما المنشأ والمرسل إليه فإن المحرر الإلكتروني لا يخرج عن هذا النطاق إلاّ بإضافة طرف آخر وهو الوسيط وهو ما سنفصله في الآتي:

الفرع الأول: منشئ المحررات الإلكترونية

وهو ما يعرف بالمرسل وقد عرته المادة 2/ج من القانون النموذجي بشأن لتجارة الإلكترونية على أنه:" يراد بمصطلح " المنشء" رسالة بيانات الشخص الذي يعتبر أن ارسال أو إنشاء رسالة البيانات قبل

---

[7] – محمد فواز المطالقة: الوجيز في عقود التجارة الإلكترونية – أركانه– إثباته– القانون الواجب التطبيق– حماية " التشفير" التوقيع الإلكتروني– دراسة مقارنة–، دار الثقافة للنشر والتوزي، ط1، عمان، 2006، ص 205

[8] – إيهاب فوزي السقة: جريمة التزوير في المحررات الإلكترونية، دار الجامعة الجديدة، مصر، ط1، 2008، ص 16.

تخزينها، إن حدث قد تم على يديه أو نيابة عنه، ولكنه لا يشمل الشخص الذي يتصرف كوسيط يما يتعلق بهذه الرسلة[9]".

وعليه يكون مرسلا أو منشئا الأشخاص الآتية[10]:

- من يقوم بإرسال أو إنشاء محرر، يستوى أن يتم ذلك على يد المنشئ أي بنسه، أو أن يتم على يد شخص آخر نيابة عنه، كأن يكون المنشئ هو صاحب العمل، ويكلف أحد العاملين نيابة عنه بإنشاء المحرر و إرساله، أو يكون المشئ شخصا معنويا، كشركة مثلا ويكلف أحد أعضائه بإنشاء المحرر وإرساله
- قد يكون المرسل شخصا طبيعيا وقد يكون شخصا معنويا، يتم تشغيل نظام الحاسب الآلي المؤتمن نيابة عنه، إذ وفقا لهذا النظام الأخير يمكن أن تقوم أجهزة الحاسب الآلي بإنشاء محررات إلكترونية بطريقة تلقائية عن طريق برنامج أو وسيلة إلكترونية مؤتمنة أخرى تستخدم للبدء ي عمل أو للاستجابة كليا أو جزئيا لرسائل بيانات أو لتدابير دون مراجعة أو تدخل من شخص طبيعي في كل مرة يبدأ فيها النظام عملا أو يقدم استجابة، وبذلك يكون الشخص الذي تتم لسابه البرمجة هو المنشئ للمحرر الالكتروني.
- يكون الشخص منشئا للمحرر الالكتروني، سواء قصد إبلاغه للغير، أم قصد مجرد تخزينه دون تبليغ، ويتفق هذا المفهوم مع المحرر الإلكتروني الذي يشمل المحرر الذي أنشئ بقصد إبلاغه أو أنشئ بقصد الاحتفاظ به دون إبلاغه.

وعلى عكس ذلك لا يعتبر مرسلا أو منشئا كل من[11]:

- يقتصر دوره على مجرد إرسال المحرر، فالمنشئ هو الذي يصدر عنه المحرر، حتى لو أرسل هذا المحرر شخص آخر
- تقتصر مهمته على تخزين المحرر أو نسخه أثناء عملية الإرسال
- يؤدي مهمة الوسيط سواء كان هذا الوسيط فنيا أم غير فني.

الفرع الثاني: المرسل إليه

الطرف الثاني من أطراف المحررات الإلكترونية هو المرسل إليه وقد عرفته المادة 2/د من القانون النموذجي بشأن التجارة الإلكترونية لسنة 1996 على أنه:" يراد بمصطلح المرسل إليه رسالة البيانات

---

[9] – المادة 2/ج من قانون الأنستيرال المتعلق بالتجارة الإلكترونية

[10] – محسن عبد الحميد إبراهيم البيه: دور المحررات الإلكترونية ي الإثبات في القانون المصري، مقال منشور على موقع مدونة العلوم القانونية ، تاريخ الإطلاع 2025/10/03

[11] – المرجع السابق

الشخص الذي قصد المنشئ أن يتسلم رسالة البيانات، ولكنه لا يشمل الشخص الذي يقتصر كوسيط فيما يتعلق بهذه الرسالة[12]".

ومن خلال نص هذه المادة إن وصف المرسل إليه يصدق على[13]:

- الشخص الذي يقصد المنشئ الاتصال به عن طريق إرسال المحرر الإلكتروني
- الأشخاص الطبيعية والمعنوية الذين استخدموا الحاسب الآلي نيابة عنهم للاستجابة كلي أو جزئيا لرسائل البيانات دون مراجعة أو تدخل طبيعي في كل مرة يبدأ يها النظام عملا أو يقدم استجابة .

وعلى عكس ذلك لا يصدق وصف المرسل إليه على:

- من يقتصر دوره على مجرد استلام أو تلقي المحرر، إذ قد يقوم باستلام المحررات شخص آخر ينوب عن المرسل إليه، الذي قصد منشئ الرسالة الاتصال به، كأن يكون المستلم أحد العمال أو الموظفين المكلفين من قبل صاحب العمل باستلام المحررات
- من يقتصر دوره على تخزين محرر بعثه المنشئ
- الشخص الذي يتصرف كوسيط فيما يتعلق بالمحرر الإلكتروني.

وعليه يمكننا تعريف المرسل إليه على أنه هو الشخص الطبيعي أو المعنوي والذي قصد المنشئ إرساله المحرر الإلكتروني.

الفرع الثالث: الوسيط

الطرف الثالث من أطراف المحرر الإلكتروني وهو الوسيط وقد عرفته المادة 2/هـ بنصها:" يراد بمصطلح " الوسيط" فيما يتعلق برسالة بيانات معينة، الشخص الذي يقوم نيابة عن شخص آخر بإرسال أو استلام أو تخزين رسلة البيانات أو بتقديم خدمات أخرى فيما يتعلق برسالة البيانات هذه[14]".

وعلى أساس ذا التعريف يصدق مفهوم الوسيط على كل من:[15]

---

[12] – المادة 2/د من القانون النموذجي بشأن التجارة الإلكترونية لسنة 1996

[13] – نفس المادة

[14] – المادة 2/هـ من القانون النموذجي التجارة الإلكترونية

[15]– المرجع نفسه.

- كل الوسطاء الفنيين وغير الفنيين، بمعنى أي شخص عير امنشئ والمرسل إليه (طرف محايد) يؤدي وظيفة من الوظائف التي يقوم بها الوسيط من تلقى رسائل البيانات أو ارسالها أ و خزنها.
- يشمل مفهوم الوسيط مشغلي الشبكات الذين يؤدون بعض "الخدمات ذات القيمة المضافة" ومن ذلك مثلا إعداد صيغة المحررات ترجمتها تسجيلها توثيقها، تصديقها، حظها وتقديم خدمات أمنية للمعاملات الإلكترونية.

وعليه نستنتج مما مضى أن أطراف المحررات الإلكترونية هي كل من المنشئ والمرسل إليه والوسيط.

المبحث الثاني: أنواع المحررات الإلكترونية وحجيتها

بما أن الدليل الورقي ينقسم إلى نوعين وهما الدليل الورقي الرسمي والدليل الورقي العرفي، وبما أن المشرع قد نص على مبدأ تكافؤ الإثبات فإن المحررات الإلكترونية بذاتها تنقسم إلى قسمين وهما المحررات الإلكترونية الرسمية والمحررات الإلكترونية العرفية، كما أن المحررات الإلكترونية وبعد إقرار مبدأ التكافؤ الوظيفي فقد اكتسبت حجية المحررات الورقية وهو ما سنبينه في الآتي:

المطلب الأول: أنواع المحررات الإلكترونية

تنقسم المحررات الإلكترونية إلى قسمين، شأنها في ذلك مثل المحررات الورقية وهو ما سنبينه في الآتي:

الفرع الأول: المحررات الرسمية الإلكترونية:

أولا: تعريف المحررات الرسمية الإلكترونية:

لم تخصص التشريعات الدولية والوطنية تعريفا خاص بالمحررات الإلكترونية الرسمية بل أدرجتها تحت التعريف العام للمحررات الإلكترونية بصفة عامة وهو ما سنبينه في الآتي:

التعريف الأول: تعرف المحررات الإلكترونية الرسمية على أنها:" كتابة إلكترونية محمولة على دعامة بحيث تثبت واقعة قانونية، وقد حررت هذه الكتابة من طرف موظف عام مختص وفق، ص ا للإجراءات التي نص عليها القانون[16]".

التعريف الثاني: وعرفت كلك على أنها:" هو الكتابة الإلكترونية التي يتولى موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة إثباتها على محرر إلكتروني بناء على ما تم على يديه وفقا لما تلقاه من ذوي الشأن طبقا للأوضاع القانونية، وفي حدود سلطة اختصاصه[17]".

من خلال هذه التعاريف يمكننا القول بأنه لا فرق بين المحرر الورقي والمحرر الإلكتروني إلاّ من حيث الدعامة المدون عليها.

ثانيا: المحررات الإلكترونية العرفية

إلى جانب المحررات الرسمية فإن هناك نوع آخر من المحررات وهو ما يعرف بالمحررات العرفية والتي نص المشرع الجزائري على أنها تنقسم إلى قسمين وهما القسم الأول وهي محررات عرفية معدة للإثبات، والقسم الثاني وهي المحررات العرفية الغير معدة للإثبات، وعليه سنقوم بتعريف المحررات العرفية كالآتي:

التعريف الأول: عرفت المحررات العرفية على أنها:" الأوراق التي تصدر من الأفراد والتي لا يتدخل موظف عام في تحريرها[18]".

والملاحظ على هذا التعريف أنه حصر التعريف في المعيار الشخصي أي أن يكون موظف عام هو من أصدر المحرر ، بل لابد أن يكون شخص عادي.

التعريف الثاني: وعرفت كذلك على أنها:" ورقة صادرة من أحد الأطراف بتوقيعه إياها وتصلح أن تكون دليلا كتابيا[19]".

---

[16] – بيومي حجازي: التوقيع الإلكتروني في النظم القانونية المقارنة، دار الفكر الجامعي، مصر، ط1، د ت ن، ص 418/417

[17] – محمد محمد سادات: جيّة المحررات الموقعة إلكترونيا في الإثبات–دراسة مقارنة–دار الجامعة الجديدة، مصر، د ط، 2015، ص 168–169

[18] – زوواية لعروي وقماري نضيرة بن ددوش، حجية المحررات الرسمية في الإثبات، مجلة البحوث القانونية والسياسية، عدد 7، 2016، ص 431

[19] – المرجع نفسه.

من خلال التعريفات الموروودة فإن تعريف المحرر العرفي هو الخارج عن نطاق المحررات الرسمية، فإن كانت المحررات الرسمية تكون من قبل موظف عام فإن المحرر العرفي غير ذلك فيكون من شخص عادي ولعل المشرع في هذا اتخذ بالمعيار الشخصي.

المطلب الثاني:

المبحث الثاني: "دور المحررات الإلكترونية في حماية المعاملات العقارية

المطلب الأول: حماية المعاملات من التزوير

لقد أضحت المحررات الإلكترونية أداة فعالة في حماية المعاملات العقارية من التزوير، خصوصا من الإنتقال الورقي التقليدي إلى الرقمي المورق ويكون ذلك عن طريق استعمال طرق التوقيع الإلكتروني الموثق، وهو توثيق مشفر لا يمكن تقليده بسهولة. وكذلك الحماية من التلاعب بالمحتوى وتسجيل في قواعد البنايات المركزة وبالبصمات الإلكترونية، والتخلص من الوسطية في المعاملات.

المطلب الثاني: توفر المحررات الإلكترونية مستويات متقدمة من الحماية القانونية والتقنية

لقد أشار المشرع في تعديل القانون المدني لسنة 2005 بالقانون 10/05 على مبدأ التكافؤ الوظيفي والذي يتجسد معناه بأن هناك مساواة بين المحرر التقليدي والمحرر الإلكتروني من حيث حجية الإثبات، وللعمل بحجية المحررات الإلكترونية لابد من توافر شروط وهو ما نصت عليه المادة 323 مكرر 1 من ق مج وهو ما سنبينه في الآتي:

الفرع الأول: الكتابة القابلة للفهم والقراءة

اشترط المشرع للعمل بحجية المحررات العرفية شرطين لابد منهما وهما الكتابة والتي بدونها لا يوجد محرر، والتوقيع الذي بدونه لا تعتبر الكتابة دليلا كاملا للإثبات. وإن كان هذا بالنسبة للمحرر العرفي الكتابي فماذا عن المحرر العرفي الإلكتروني فهل باجتماع هذان الشرطين يكتسب الحجية التي في المحررات العرفية؟

بالرجوع إلى الكتابة في المحرر العرفي المعدة للإثبات فإنها تكون بلغة الوطنية وتكون مفهومة وواضحة، لكن بالرجوع إلى تحرير المحرر الإلكتروني فإنها تكون في شكل ومعادلات خوارزمية تنفذ من خلال عمليات إدخال البيانات وإخراجها من خلال شاشة الحاسوب وقد تكون على شكل رسائل مشفرة، وللتمكن من اعتماد هذه المحررات في إثبات تصرف ما، لابد من استعمال نظم معالجة رقمية للمعلومات تسمح بقراءة مضمون الرسالة وفهماها[20].

[20] – محمد عبيدات: المرجع السابق، ص 304

وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري ضمنا في تعديل القانون المدني وفي نص المادة 323 مكرر 1 عند تعريفه للكتابة في شكلها الإلكتروني على أنها أرقام وحروف وغيرها.

الفرع الثاني: المحافظة على سلامة البيانات

يتم حفظ المحرر الإلكتروني في أوعية إلكترونية من خلال الحاسب الآلي ذاته، وبطريقة لا تقبل القراءة إلاّ من خلال إحدى مخرجاته أيضا، ومن أهم الوسائط الإلكترونية في هذا الشأن الأقراص الممغنطة بأنواعها الصلبة والمرنة وكذلك الأقراص الضوئية[21].

وهو ما نصت عليه المادة 8 من قانون الاونسيترال بشأن التجارة الإلكترونية 1996 بقولها:" عندما يشترط القانون تقديم المعلومات والاحتفاظ بها في شكلها الأصلي، فإن المحرر الإلكتروني يستوفي هذه الشروط إذا كانت تلك المعلومات مما يمكن عرضه على الشخص المقرر أن يقدم أن تقدم إليه وذلك عندما يشترط تقديم تلك المعلومات[22]".

الفرع الثالث: التوقيع وتوثيقه

شرط التوقيع لم ينص عليه المرع الجزائري في تعديل للقانون المدني 10/05، وعليه فلابد للرجوع إلى القواعد العامة المقررة في الإثبات، فهي تشترط لصحة المحرر العرفي توقيعه ممن صدر عنه التصرف، وهو نفس الإجراء بالنسبة للمحرر الرسمي، الذي يجب أن يشتمل على توقيعات الأطراف إلى جانب الموظف اعام المكلف بالخدمة العامة، وفضلا عن ذلك فإن التوقيع يجب أن يوثق، وهو يعد شرط من صحته[23]

المطلب الثالث: تسهيل المعاملات العقارية

ويكون ذلك من خلال تسهيل الإجراءات وتقليل للتكاليف حيث تمر المعاملات العقارية في العصر الورقي باجراءات طويلة المدى وكثيرة التكاليف ولكن بوجود البيئة الرقمية تخلصنا من الإجراءات المعقدة وهذا تسهيلا وتماشيا مع التطور التكنولوجي الرهيب الذي مس مختلف المجالات وخاصة العقارية منها.

المطلب الرابع: التكامل مع السجلات العقارية والأنظمة الرقمية

---

[21] –محسن عبد الحميد إبراهيم البية: المرجع السابق، تاريخ الإطلاع 2021/11/17

[22] – المادة 08 من قانون التجارة الإلكترونية

[23] – علي رحال: حجيّة المحررات الإلكترونية في الإثبات على ضوء التشريع الجزائري والتشريع المقارن، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 4، عدد 2، لسنة 2021، ص305.

ويكون ذلك بالربط المباشر مع السجل العقاري كذلك التحديث الفوري للملكية والذي كان يمر بتعقيدات متعددة، وتوثيق العقود بالهوية الرقمية

خاتمة:

يعتبر موضوع المحررات الإلكترونية من المواضيع الشائعة في الآونة الأخيرة، والتي لقيت صدى كبير عند فقهاء القانون مم أدى سيلان حبر الكثير منهم ، وعليه فقد توصلنا من خلال هذه الورقة البحثية إلى مجموعة من النتائج ومنها:

- تعددت تعاريف المحرر الإلكتروني، إلاّ أنه لا يخرج على التعريف الذي جاء به تعريف المحرر الخطي.
- لا يختلف المحرر الإلكتروني عن المحرر الورقي إلاّ من حيث الدعامة التي يقوم عليها.
- يعتبر كل من المنشئ والمرسل إليه والوسيط أطراف المحرر الإلكتروني
- تنوعت المحررات الإلكترونية فهناك ما يعرف بالمحرر الرسمي والذي من شروطه لابد أن يكون من موظف عام يمارس خدمة عام، والنوع الثاني هو ما يعرف بالمحررات العرفية، وقد قسمها المشرع الجزائري بموجب القانون المدني إلى محررات رسمية معدة للإثبات وأخرى غير معدة للإثبات.
- تتمتع المحررات الإلكترونية بنفس الحجية وبذات القوة الثبوتية للمحرر الخطي.
- نظرا للتطور التكنولوجي الحديث فقد ساهمت المحررات الإلكترونية في تسهيل إجراءات التوثيق والقضاء على العديد من النزاعات والتلاعب والذي كان بمارس عبر وسطاء داخل العلاقة التعاقدية التي تمس العقارات

التوصيات:

- رغم الترسانة القانونية التي نص عليها المشرع الجزائري خاصة ما جاء به تعديل 2005 في الأمر 05-10 والمتعلق بالقانون المدني ، وما نص عليه قانون التوقيع والتصديق الإلكترونيين بموجب القانون رقم 04/15 لسنة 2015، وما جاء به حتى قانون 05/18 المتعلق بالتجارة الإلكترونية في سنة 2018، ولعل الهدف من هذه التشريعات هو خلق بيئة إلكترونية من أجل حماية المتعاملين الإقتصاديين، إلاّ أنه وبالرجوع إلى الجانب العملي فإن هذه القوانين تبقى عاجزة أمام التطور التكنولوجي اليوم حيث أضحت التعاملات الإلكترونية لابد منها وفي كل المجالات.

- وضع قانون خاص بوسائل الإثبات الإلكتروني خاصة ما تعلق بالكتابة والتوقيع الإلكترونيين وحتى المحررات الإلكترونية دون إسقاط أحكامها على نصوص القانون المدني
- لابد من تعديل هذه القوانبن من حين لآخر وهذا راجع إلى التطور الهائل في المعملات الإلكترونية اليوم. والعقارية بوجه الخصوص خاصة أن هذا المجال قد ساهم في اقتصاد البلاد

قائمة المصادر والمراجع:

القوانين:

– القانون 10/05 المتعلق بالقانون المدني، المؤرخ في 20 جوان 2005، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75.المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري

– قانون الأنسترال بشأن التجارة الإلكترونية مع دليل التشريع الصادر في 16 سبتمبر 1996، المادة 5 مكرر 1 الإضافية بصيغتها المعتمدة في عام 1998، الأمم المتحدة ، نييويورك، 2000.

– القانون المصري رقم 04/15 الصادر في 13 جوان 2004، المتعلق بتنظيم التوقيع الإلكتروني وإنشاء هيئة تنمية صناعة تكنولوجيا المعلومات.

– القانون رقم 04/15 المؤرخ في 01 فبراير 2015، يحدد القواعد العامة المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، جر ج ج، عدد06، المؤرخ في 2015/02/10.

الكتب:

– إيهاب فوزي السقة: جريمة التزوير في المحررات الإلكترونية، دار الجامعة الجديدة، مصر، ط1، 2008،.

– بيومي حجازي: التوقيع الإلكتروني في النظم القانونية المقارنة، دار الفكر الجامعي، مصر، ط1، د ت ن.

– محمد حسين منصور، الإثبات التقليدي والإلكتروني، دار الفكر الجامعي، مصر، دط، 2006،

– محمد فواز المطالقة: الوجيز في عقود التجارة الإلكترونية – أركانه– إثباته– القانون الواجب التطبيق– حماية " التشفير" التوقيع الإلكتروني– دراسة مقارنة–، دار الثقافة للنشر والتوزي، ط1، عمان، 2006.

– محمد محمد سادات: حجية المحررات الموقعة إلكترونيا في الإثبات–دراسة مقارنة–دار الجامعة الجديدة، مصر، د ط، 2015

المقالات

- زوواية لعروي وقماري نضيرة بن ددوش، حجية المحررات الرسمية في الإثبات، مجلة البحوث القانونية والسياسية، عدد 7، 2016،
- علي رحال: حجيّة المحررات الإلكترونية في الإثبات على ضوء التشريع الجزائري والتشريع المقارن، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 4، عدد 2، لسنة 2021،.

لمواقع الإلكترونية:

- محسن عبد الحميد إبراهيم البيه: دور المحررات الإلكترونية ي الإثبات في القانون المصري، مقال منشور على موقع مدونة العلوم القانونية ، تاريخ الإطلاع 2025/10/03 .