

استماراة المشاركة في الملتقى الوطني :
أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر
يوم 21 أكتوبر 2025

استماراة المشاركة:

اللقب و الإسم: طوبيل مريم

الوظيفة:أستاذة محاضرة "ب" بكلية الحقوق ،جامعة تلمسان.

التخصص:قانون المنافسة و الإستهلاك

الهاتف: 0562756152

البريد الإلكتروني: touilmeryem91@gmail.com

محور المداخلة:الحور الأول

عنوان المداخلة: من التوثيق التقليدي إلى التوثيق الرقمي : تحديات و آفاق في مجال المعاملات العقارية

من التوثيق التقليدي إلى التوثيق الرقمي : تحديات و آفاق في مجال المعاملات العقارية

د/ طوبل مريم

أستاذة معاصرة "ب"

كلية الحقوق - جامعة تلمسان -

مقدمة:

يعتبر العقار أحد أهم عناصر الشروة الوطنية وأداةً أساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي يستدعي ضمان حمايته القانونية وتنظيم تداوله بشكل يحقق الأمان العقاري. وقد عرف قطاع التوثيق العقاري تحديات كبيرة بفعل البيروقراطية، بطء الإجراءات، وتعدد الوثائق الورقية، مما أدى إلى تعقيد المعاملات وإضعاف ثقة المتعاملين. في هذا السياق، يبرز التوثيق الرقمي كآلية حديثة تسعى الدول إلى اعتمادها لمواكبة التحولات التكنولوجية، بما يسمح برقمنة العمليات التوثيقية وتبسيط الإجراءات، مع ضمان الشفافية وحماية الحقوق.

ومن هنا يمكن طرح الإشكال التالي :

إلى أي مدى يساهم الانتقال من التوثيق التقليدي إلى التوثيق الرقمي في ترقية المعاملات العقارية وتحقيق الأمان العقاري، وما هي أبرز التحديات والآفاق المرتبطة بهذا التحول؟

أولاً: مفهوم التوثيق الرقمي ومزاياه في المجال العقاري

إنّ أي دراسة علمية حول موضوع التوثيق الرقمي تقتضي بدايةً تأصيل المفهوم وتوضيح مدلولاته المتعددة، باعتباره مصطلحاً حديث النشأة يجمع بين البعد القانوني والتكنولوجي.

1-تعريف التوثيق الرقمي

التوثيق الرقمي هو تحويل جميع الإجراءات والمعطيات المرتبطة بالمعاملات العقارية من الشكل الورقي التقليدي إلى الشكل الإلكتروني، باستخدام نظم معلوماتية مؤمنة تعتمد على التوقيع الإلكتروني، السجلات الرقمية، وأنظمة الحفظ المؤمنة .

ويقصد به أيضاً: اعتماد الحلول التكنولوجية في تحرير العقود، إثبات التصرفات، وحفظها بشكل يتيح سهولة الاطلاع عليها والثبت من صحتها عبر وسائل رقمية.

فيستنتج من هذا التعريف أن التوثيق الرقمي هو عملية إنشاء، حفظ، وإدارة المستندات والمعاملات القانونية أو الإدارية باستخدام الوسائل والتكنولوجيا (الحاسوب، الإنترن特، قواعد البيانات، التوقيع الإلكتروني)، بدلاً من الأساليب الورقية التقليدية.

ومن الناحية القانونية هو مجموعة من الإجراءات القانونية والإلكترونية التي تهدف إلى إعطاء المستند الإلكتروني حجية قانونية توازي المستند الورقي الموثق، من خلال اعتماد آليات مثل التوقيع الرقمي والختم الإلكتروني والبصمة الإلكترونية.

ومن الجانب التكنولوجي هو تحويل الوثائق الورقية إلى صيغ إلكترونية قابلة لحفظ والاسترجاع والمعالجة عبر أنظمة معلوماتية آمنة، تضمن المصداقية، السرية، والدوام.

إذا فالتوثيق الرقمي يمثل انتقال التوثيق من مرحلة "المخطوطات الورقية" إلى "البيئة الرقمية"، حيث يصبح المستند الموثق وحدة بيانات إلكترونية تحمل نفس القوة الشبوتية بفضل اعتماد تقنيات التشفير والحماية.

2- خصائص التوثيق الرقمي:

للتوثيق الرقمي عدة خصائص تمثل فيما يلي

-الحجية القانونية:

يُمنح المستند الإلكتروني الموثق حجية قانونية مساوية للورقي متى استوفى الشروط (توقيع إلكتروني، شهادة موثوقة، منصة معتمدة).¹

-السرعة والفعالية:

يُختصر الزمن والجهد في إنجاز المعاملات، إذ يتم التوثيق عبر منصات إلكترونية آمنة في ثوانٍ بدل أيام.

-الأمن والموثوقية:

يوفر آليات حماية ضد التزوير أو التحرير عبر التشفير، البصمات الرقمية، أنظمة المصادقة.

-القابلية لحفظ والاسترجاع:

يمكن تخزين الوثائق الرقمية في أرشيف إلكتروني منظم يسهل البحث عنه والوصول إليه عند الحاجة.

-المرونة والمكان المفتوح²:

يمكن إجراء التوثيق من أي مكان و zaman عبر الإنترن트 دون الحاجة إلى الحضور المادي.

-الاستدامة والبيئة:

يُقلل الاعتماد على الورق، ويُساهِم في التحول الرقمي والإدارة الذكية.

-قابلية التتبع:

كل عملية توثيق تُسجّل رقمياً (التاريخ، الوقت، هوية الموثق)، مما يعزز الشفافية.

جدول مقارنة بين التوثيق التقليدي و التوثيق الرقمي لتوسيع الفروق أكثر؟

العنصر	الوثيق التقليدي (الورقي)	الوثيق الرقمي (الإلكتروني)
الوسيلة	الورق + الحضور المادي أمام الموثق	المنصات الرقمية + الإنترن트
الزمن	بطيء (يتطلب تنقل وانتظار)	سريع وفوري (ثوانٍ أو دقائق)
الحجية القانونية	معترف به قانوناً منذ القدم	يكتسب الحجية إذا استوفى شروط التوقيع الرقمي والقوانين المنظمة
الأمن والحماية	عرضة للتلف، الصياع، التزوير الورقي	مؤمن بالتشفير، البصمة الرقمية، المصادقة الإلكترونية
مكان الإنجاز	في مكتب الموثق أو الإدارة	في أي مكان عبر الإنترن트
التكلفة	مرتفعة (طباعة، نقل، أرشفة ورقية)	أقل كلفة (أرشفة إلكترونية، بدون ورق)
الاستدامة	استهلاك للورق والموارد	صديق للبيئة (لا يعتمد على الورق)
التبع والشفافية	صعب التتبع إلا عبر سجلات يدوية	سهل التتبع (سجلات رقمية دقيقة)
الحفظ والأرشفة	أرشيف ورقي ضخم وصعب البحث	أرشيف إلكتروني منظم، سريع الاسترجاع

3- مزايا التوثيق الرقمي في المجال العقاري

1. تسريع المعاملات العقارية : إذ تختصر الإجراءات من أسابيع أو أشهر إلى بضع ساعات أو أيام.
2. الشفافية ومحاربة الغش : الرقمنة تقلل من التلاعب والتزوير بفضل اعتماد تقنيات التوقيع الإلكتروني والتشفير.
3. حماية الحقوق : حيث يضمن السجل الرقمي ديمومة العقود وسهولة الرجوع إليها.
4. تقليل البيروقراطية : من خلال الحد من الوثائق الورقية وتعويضها بمعاملات مؤمنة عبر المنصات الرقمية.
5. جذب الاستثمار : كلما كانت المعاملات العقارية مؤمنة وسريعة، زادت جاذبية السوق العقارية للاستثمارات المحلية والأجنبية.
6. التوافق مع التحول الرقمي : التوثيق الرقمي يعزز مشروع الحكومة الإلكترونية ويربط القطاع العقاري ب مختلف القطاعات الأخرى (الجباية، البنوك، القضاء).

ثالثاً: التحديات التي تواجه التوثيق الرقمي

1. التحديات القانونية

- قصور التشريعات** : في بعض الدول لم يتم بعد تعديل القوانين بما يكفي للاعتراف الكامل بمحاجية المستند الإلكتروني³.
- إشكالية التوقيع الرقمي** : عدم وجود أنظمة معتمدة أو غياب الثقة في الجهات المانحة لشهادات التوقيع الإلكتروني.
- تعارض القوانين** : اختلاف التشريعات بين الدول يعرقل الاعتراف المتبادل بالوثائق الرقمية.

ضعف التوعية القانونية : قلة وعي الأفراد والمؤسسات بأهمية وطرق استخدام التوثيق الرقمي.

2. التحديات التقنية

- الأمن السيبراني** : مخاطر القرصنة، الاختراق، التزوير الإلكتروني.
- البنية التحتية الرقمية** : ضعف شبكة الإنترنت، نقص التجهيزات التقنية في بعض المناطق.

-قابلية التخزين : الحاجة إلى نظم أرشفة رقمية آمنة ومرنة لحفظ الوثائق لفترات طويلة.

-التطور التكنولوجي السريع : ضرورة تحديث الأنظمة بشكل مستمر لتجنب التقادم.

3- التحديات الإدارية والمؤسسية

-مقاومة التغيير : بعض الموظفين أو الموثقين يفضلون الطرق التقليدية لضعف ثقتهم بالرقمية.

-نقص الكفاءات : الحاجة إلى تكوين وتدريب متخصصين في إدارة التوثيق الرقمي.

-تكليف الانتقال : تكلفة اعتماد بنية تحتية رقمية (برمجيات، أجهزة، أنظمة حماية)

4- التحديات الاجتماعية والثقافية

-الثقة المجتمعية : بعض الأفراد لا ينمون في المستند الرقمي ويعتبرون الورق أكثر ضماناً.

-الفجوة الرقمية : تفاوت في القدرة على استعمال التكنولوجيا بين الأجيال أو بين المناطق الحضرية والريفية.

فرغم مزايا التوثيق الرقمي (السرعة، الأمان، الكفاءة)، إلا أن نجاحه مرتبط بتجاوز تحديات التشريع، الأمان السيبراني، البنية التحتية، والثقة المجتمعية⁴.

ثانياً: التوثيق الرقمي كوسيلة لترقية المعاملات العقارية

إن المعاملات العقارية تعد من أكثر المعاملات حساسية نظراً لقيمتها الاقتصادية والاجتماعية. فهي مرتبطة بحقوق الملكية، الاستثمار، التمويل العقاري، وضمان الاستقرار القانوني. غير أن اعتماد الأساليب التقليدية (الورقية) في التوثيق العقاري أظهر ببطء، تعقيداً، وإمكانية وقوع أخطاء أو تلاعبات.

من هنا برز التوثيق الرقمي كآلية لتحديث وتطوير هذا القطاع الحيوي.

1- تسريع الإجراءات:

تسجيل العقود العقارية إلكترونياً يختصر الزمن من أسابيع أو أشهر إلى ساعات أو أيام.

إمكانية إجراء عمليات البيع والشراء والرهن عبر منصات رقمية معتمدة .

2-تعزيز الشفافية ومحاربة الفساد:

كل عملية موثقة رقمياً تكون قابلة للتتبع.

الحد من التلاعب في السجلات الورقية أو تضارب الوثائق

3-الأمن القانوني:

اعتماد التوقيع الرقمي يضمن حجية العقود العقارية.

يقلل من حالات التزوير أو النزاعات حول صحة الوثائق.

4-تسهيل الوصول إلى المعلومات العقارية:

تمكين المواطن من الاطلاع على وضعية العقارية إلكترونياً.

تسهيل عمل الإدارات (الموثقين، البنوك، المحافظات العقارية)⁵.

5-تشجيع الاستثمار العقاري:

بيئة قانونية آمنة وسريعة تعزز جاذبية السوق العقارية.

تقليل البيروقراطية يفتح المجال أمام المستثمرين المحليين والأجانب

ثالثاً: الآفاق المستقبلية

-إنشاء منصات وطنية موحدة للتوثيق العقاري الرقمي.

-اعتماد الذكاء الاصطناعي والبلوكشين (Blockchain) لتأمين المعاملات العقارية وجعلها غير قابلة للتلاعب.

- التحول نحو الإدارة العقارية الذكية التي تجمع بين الرقمنة، الشفافية، والسرعة. إذن فالتوثيق الرقمي ليس مجرد وسيلة تقنية، بل أداة استراتيجية لترقية المعاملات العقارية، من خلال تحقيق السرعة، الأمان، الشفافية، وجذب الاستثمار، شريطة تزليل العقبات القانونية والتقنية والمؤسسية⁶.

خاتمة

يعتبر التوثيق الرقمي رافعة أساسية لتحديث المنظومة العقارية، حيث يساهم في تسريع الإجراءات، تعزيز الشفافية، وضمان الأمان القانوني للمعاملات العقارية. وهو أداة فعالة للانتقال من البيروقراطية التقليدية إلى إدارة عقارية عصرية تعتمد على التكنولوجيا والحكومة الإلكترونية. غير أن نجاح هذه المنظومة يظل رهيناً بتجاوز التحديات القانونية والتقنية والاجتماعية، من خلال تكيف التشريعات الوطنية، تأمين البنية التحتية الرقمية، وتغيير الذهنيات نحو الثقة بالحلول الرقمية. وعليه، فإن التوثيق الرقمي ليس مجرد خيار بل ضرورة حتمية لتحقيق الأمن العقاري والتنمية الاقتصادية.

فمن أجل تعزيز فعالية التوثيق الرقمي في المعاملات العقارية، ينبغي العمل على تحديث المنظومة التشريعية بما يسمح بإضفاء الحجية القانونية الكاملة على الوثائق الإلكترونية والعقود الموقعة رقمياً. كما يجب الإسراع في تفعيل النصوص الخاصة بالتوقيع الرقمي والختم الإلكتروني لتوفير بيئة قانونية واضحة وأمنة.

في الجانب التقني، من الضروري إنشاء منصات رقمية وطنية مؤمنة وموحدة، تعتمد على تقنيات حديثة مثل التشفير والبلوكشين، بما يضمن حماية الملكية العقارية من أي تلاعب أو تزوير. ويوازي ذلك رقمنة السجل العقاري وربطه بكافة الجهات الفاعلة على غرار الموثقين والمحافظات العقارية والمؤسسات البنكية.

أما على المستوى المؤسسي والبشري، فمن المهم تكوين الموثقين والإداريين والقضاة تكويناً متخصصاً في مجال التوثيق الرقمي، مع توفير الإمكانيات المادية والبنية التحتية الالزمة لتسهيل الانتقال نحو الرقمنة.

ولا يمكن إغفال بعد المجتمعي، إذ يستلزم الأمر تعزيز ثقة المواطن في المعاملات الرقمية من خلال نشر الوعي بأهميتها ومزاياها، وتقليل الفجوة الرقمية بين الأجيال والمناطق حتى يتمكن الجميع من الاستفادة من هذه الخدمات.

وأخيراً، فإن إدماج الذكاء الاصطناعي والاعتماد على الإدارة العقارية الذكية يمثلان آفاقاً مستقبلية واعدة، تتيح مراقبة العقود العقارية وكشف محاولات التلاعب بشكل استباقي، وتدفع نحو منظومة أكثر شفافية وكفاءة واستدامة.

الهوامش:

-
- 1- العربي قسوم، التوقيع الإلكتروني والتوثيق الرقمي: دراسة مقارنة، مجلة القانون والتكنولوجيا، جامعة فلسطينية، العدد 4، 2020.
 - 2- محمد الأمين بوغابة، التوثيق العقاري في ظل التحول الرقمي، مجلة الفكر القانوني، المركز الجامعي غليزان، العدد 6، 2021.
 - 3- عبد القادر بوطالب، التوثيق الإلكتروني بين التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الجزائر، العدد 5، 2021.
 - 4- منال بوكاري، التوثيق الإلكتروني للمعاملات العقارية: الواقع والأفاق، مجلة البحث القانونية والسياسية، جامعة سطيف، المجلد 10، العدد 2، 2022.
 - 5- أحمد بن عيسى، الحماية القانونية للمعاملات الإلكترونية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2020.
 - 6- عبد الحكيم قرني، التوثيق العدلي الرقمي وأثره في المعاملات العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة وهران، العدد 12، 2021.
 - 7- صليحة قروج، التوثيق الإلكتروني بين ضمان الأمن القانوني وحماية المعاملات العقارية، مجلة الاجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تمنراست، العدد 8، 2023.