

**عنوان المداخلة: "التوثيق الإلكتروني في المعاملات العقارية: الأهمية، التحديات القانونية، الحلول  
وآفاق التنظيم التشريعي في الجزائر"**

**"Electronic Documentation in Real Estate Transactions: Importance, Legal Challenges, Solutions, and Prospects for Legislative Regulation in Algeria."**

**المحور الرابع**

**المتدخلة الأولى: خالدي صفاء هاجر**

الرتبة: أستاذ محاضر أ

**البريد الإلكتروني: khaldi.safahadjer@univ-ghardaia.edu.dz**

قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية

المخبر: القانون والمجتمع في الفضاء الرقمي

رقم الهاتف: 0699883768

**المتدخل الثاني: بوراس صلاح الدين**

الرتبة: أستاذ محاضر ب

**البريد الإلكتروني: bourasse.salaheddine@univ-ghardaia.edu.dz**

قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية

المخبر: القانون والمجتمع في الفضاء الرقمي

رقم الهاتف: 0699883765

**"التوثيق الإلكتروني في المعاملات العقارية: الأهمية، التحديات القانونية، الحلول وآفاق التنظيم  
التشريعي في الجزائر"**

**ملخص:**

شهد قطاع العقارات في السنوات الأخيرة تحولاً رقمياً ملحوظاً، تجلّى في الاعتماد المتزايد على الوثائق الإلكترونية ضمن مختلف المعاملات العقارية. وقد أسهم هذا التحول في تبسيط الإجراءات وتسريعها، وخفض التكاليف، وتعزيز مستوى الشفافية. غير أن هذا التطور، رغم ما يحمله من مزايا، لا يخلو من تحديات قانونية معقدة تستدعي مقاربة شاملة ومعمقة لضمان مواكبة الإطار القانوني لهذا الواقع الجديد.

ولعل أبرزها ضعف البنية التحتية التكنولوجية، نقص الوعي المجتمعي بأهمية التوثيق الرقمي، تحديات الأمان السيبراني، وتكاليف التحول الرقمي . بالإضافة إلى ذلك، هناك تحديات تتعلق بالتشريعات والقوانين، وتدريب الكوادر، والتنسيق بين مختلف الأطراف الفاعلة .

**الكلمات المفتاحية:** التوثيق الإلكتروني، المعاملات العقارية، التشريع الجزائري، تحديات التوثيق الإلكتروني.

#### مقدمة:

بعد التوثيق الإلكتروني في المجال العقاري من بين أبرز التحولات التي تفرضها الرقمنة الحديثة على المنظومة القانونية والإدارية، لما له من دور محوري في تحديث طرق إثبات التصرفات العقارية وتعزيز موثوقيتها. ففي ظل التطور السريع لتقنيات المعلومات والاتصال، أصبح من الضروري تكييف آليات التوثيق العقاري التقليدي مع متطلبات البيئة الرقمية، لضمان الفعالية، السرعة، وحماية الحقوق.

ويتميز التوثيق الإلكتروني بجملة من الخصائص التي تمنحه خصوصية قانونية وتقنية، منها إمكانية الاعتماد على التوقيع الإلكتروني والكتابة الرقمية كوسائل معترف بها في إثبات التصرفات العقارية، فضلاً عن إمكانيةربط بين مختلف الهياكل الإدارية المعنية بالعقار ضمن شبكة تواصل آمنة ومؤتمتة. وتبرز أهمية هذا النمط من التوثيق في قدرته على تقليل آجال الإجراءات، وتقليل الاحتكاك الإداري، وضمان الشفافية ومكافحة التحايل، ما يسهم في تحقيق أمن عقاري مستدام.

غير أن اعتماد التوثيق العقاري الإلكتروني في الجزائر لا يزال يواجه تحديات جمة، منها غياب نصوص قانونية متخصصة تنظم هذا النمط من التوثيق بصفة صريحة، وضعف التنسيق الرقمي بين مختلف المصالح العقارية، بالإضافة إلى محدودية التجهيزات التقنية والكوادر المؤهلة. وهو ما يستدعي تدخلاً تشريعياً ومؤسساتياً عاجلاً لتوفير البنية القانونية والعملية المناسبة.

وانطلاقاً من ذلك، يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هي الخصائص المميزة للتوثيق الإلكتروني في المجال العقاري، وما مدى أهميته في السياق الجزائري؟  
وما هي أبرز التحديات التي تعوق تفعيله، والحلول القانونية الكفيلة بضمان فعاليته في تحقيق أمن عقاري رقمي شامل؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية نطرح الخطة التالية:

**المبحث الأول:** المقصود بالتوثيق الإلكتروني في المجال العقاري.

**المطلب الأول:** تعريف التوثيق الإلكتروني و الخصائص المميزة له.

**المطلب الثاني: أهمية الوثائق الإلكترونية في المعاملات العقارية.**

**المبحث الثاني: التحديات القانونية للتوثيق الإلكتروني في التصرفات العقارية في الجزائر بين قصور الإطار التشريعي، الحلول التقنية المقترحة، والآفاق المستقبلية.**

**المطلب الأول: التحديات القانونية المرتبطة بالوثائق الإلكترونية العقارية.**

**المطلب الثاني: موقف التشريع الجزائري من التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصرفات العقارية ، والحلول والآفاق المستقبلية.**

**الخاتمة:**

**المبحث الأول: المقصود بالتوثيق الإلكتروني في المجال العقاري.**

شهد قطاع العقارات في السنوات الأخيرة تحولاً رقمياً متسارعاً، تمثل بشكل خاص في الانتقال من الأنماط الورقية التقليدية إلى استخدام الوثائق الإلكترونية في مختلف مراحل المعاملات العقارية. وقد فرض هذا التحول واقعاً جديداً يتطلب مقاربة قانونية وتنظيمية دقيقة تواكب التطورات التقنية وتتضمن حماية الحقوق والمصالح المشروعة للأطراف المتعاملة.

وفي هذا السياق ندرس المقصود بالتوثيق الإلكتروني في المجال العقاري. من خلال تعريف التوثيق الإلكتروني وخصائص المميزة للتوثيق الإلكتروني، وأهمية هذا التوثيق في المجال العقاري.

**المطلب الأول: تعريف التوثيق الإلكتروني وخصائص المميزة له.**

نظرًا للدور الجوهرى الذي يضطلع به التوثيق في إضفاء الطابع الرسمي والشرعى على المعاملات العقارية، وضمان حماية المراكز القانونية لأطراف العقد، بات من الضروري مواكبة نظام التوثيق للتحولات التي تشهدها بيئه التعاقد ومعاملات الحديثة. فقد أدى تطور التقنيات الرقمية المعتمدة في إبرام العقود إلى بروز الحاجة إلى تبني آليات جديدة، تمكن من تحديث الإطار العملي والفنى لمؤسسات التوثيق، بما يتماشى مع متطلبات العصر ومبادئ الرقمنة التي تمس مختلف القطاعات الحيوية.

**الفرع الأول: تعريف التوثيق الإلكتروني**

**أولاً/ تعريف التوثيق:**

يُقصد بالتوثيق، في المجال القانوني، تلك العملية الإجرائية التي تهدف إلى تثبيت التصرفات والمعاملات العقارية وفقاً لإرادة الأطراف، وذلك بإفراغها في قالب رسمي يمنحها صفة القانونية والرسمية. وينعد التوثيق

أداة جوهرية لتنظيم العلاقات التعاقدية بين الأفراد، لما له من دور في تحديد عناصر الاتفاق، وضمان استمراريتها، وتوفير وسيلة إثبات حاسمة في حالة حدوث نزاع بشأن تنفيذ الالتزامات التعاقدية.

كما يُنظر إلى التوثيق أيضًا باعتباره مهنة حرة تمزج بين الطابع الفني والقانوني، تقوم على ضبط الصياغة الدقيقة للوثائق وفقاً لأحكام القانون، بما يضمن سلامة المعاملة ويحفظ حقوق الأطراف.<sup>1</sup>

ولقد تناول المشرع الجزائري تنظيم مهنة التوثيق من خلال القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006<sup>2</sup>، حيث نصت المادة 03 منه على أن: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العامة، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص في إعطائهما هذه الصيغة".

ومن خلال هذا النص، يتضح أن المشرع لم يعرّف التوثيق كعملية قانونية إجرائية، بل ركز على تحديد صفة الموثق والمهام الموكلة إليه. غير أن هذا التحديد يبقى ناقصاً من الناحية المفاهيمية، إذ يفهم منه حصر عملية التوثيق في شخص الموثق فقط، رغم أن جهات أخرى، كمديرية أملاك الدولة، تضطلع بدورها بصلاحيات تحرير العقود ذات الشكلية الرسمية، باعتبارها هيئة موثقة عمومية. وهذا ما يبرز وجود تعدية مؤسساتية في ممارسة التوثيق، تتجاوز الحصر الضيق في مهنة الموثق التقليدية.

**ثانيًا/ تعريف التوثيق الإلكتروني:** يقصد بالتوثيق الإلكتروني: توثيق وإثبات ونقل وحفظ التصرفات القانونية أو الواقع أو المحررات الرسمية من خلال وسائل إلكترونية معتمدة، بدلاً من الأساليب الورقية التقليدية، وذلك باستخدام نظم رقمية تضمن سلامة الوثائق وحيتها القانونية. ويتم ذلك في إطار يحترم معايير الأمان التقني، وسرية المعلومات، ويتحقق موثوقية التوقيع الإلكتروني وصحة نسبته إلى صاحبه، بما يكفل القوة الثبوتية للمحرر الإلكتروني وفقاً لما تقره القوانين المنظمة لهذا النوع من التوثيق<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> راجع: -بو عبد الله امال، حرز الله كريم، تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق، مجلة الدراسات القانونية، - جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)، المجلد: 11، العدد: 01، السنة جانفي 2025 م - رجب 1446 هـ، ص 124-125.

-بلحمزي فهيمة، فرقاق معمر، دور التوثيق الإلكتروني في تحقيق الأمن القانوني، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، جامعة عبد الحميد بن باديس، العدد 04، جوان 2017، ص 98.

<sup>2</sup> القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20-02-2006 المنظم لمهنة التوثيق ، الجريدة الرسمية، عدد 14، المؤرخة في 08-03-2006 المعدل والمتم .

<sup>3</sup> راجع: بلحمزي فهيمة ، فرقاق معمر ، مرجع سابق ، ص 98 .  
-بو عبد الله امال، حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 126.

وبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يخص التوثيق الإلكتروني الرسمي بنص قانوني خاص يحدد شروطه وكيفياته مثلاً فعل المشرع الفرنسي بل اكتفى بإقرار مبدأ المساواة بين الإثباتات الإلكترونية والإثباتات الورقية دون تفصيل من خلال المادة 323 مكرر 1<sup>4</sup>، ودعم فكرة التوثيق الإلكتروني بالقانون رقم 04-15 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني<sup>5</sup>

وهنا اختار المشرع الجزائري نهجاً مغايراً في تنظيم جهة التوثيق والتصديق الإلكتروني ، حيث تضمن هذا القانون تعريفات صريحة وواضحة في هذا السياق. فنصت المادة 2، الفقرة 11، على أن المؤوثق الإلكتروني هو: "كل شخص طبيعي أو معنوي يتولى إصدار شهادات تصديق إلكتروني موصوفة، وقد يقدم أيضا خدمات أخرى متصلة بعملية التصديق الإلكتروني لفائدة المتدخلين في القطاع الحكومي."

كما أضافت المادة 12 من نفس القانون تعريفاً لمقدم خدمات التصديق الإلكتروني، باعتباره "كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بمنح شهادات تصديق إلكتروني موصوفة، وقد يوفر خدمات أخرى ضمن هذا المجال".

أما بخصوص المتدخلين الحكوميين، فقد وضحتهم المادة 2، الفقرة 12، بأنهم يشملون "المؤسسات والإدارات الحكومية، والمؤسسات الوطنية ذات الطابع المستقل، وكذلك كل شخص أو كيان ينتمي إلى القطاع الحكومي بحكم طبيعته أو المهام التي يؤديها".

يلاحظ من خلال نصوص المواد أن المشرع الجزائري لم يقر صراحة بجواز استخدام الكتابة الإلكترونية في المعاملات العقارية، لا سيما من حيث استيفاء الشكلية القانونية المطلوبة، وإنما اقتصر الاعتراف بها في إطار الإثبات فقط. ويعزى هذا التوجه - على الأرجح - إلى النقص في الوسائل التقنية والبنية التحتية الإلكترونية لدى مؤسسات التوثيق، مما يحد من قدرتها على اعتماد أساليب التوثيق الرقمي في تحرير العقود العقارية<sup>6</sup>.

#### الفرع الثاني: الخصائص المميزة للتوثيق الإلكتروني:

<sup>4</sup> المادة 323 مكرر 01 من القانون المدني : "يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالكتابة بالكتابة على الورق بشرط إمكانية التأكيد من هوية الشخص الذي أصدرها وان تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها".

<sup>5</sup> القانون رقم 04-04 المؤرخ في 01-02-2015، المتضمن التوقيع والتصديق الإلكتروني ، الجريدة الرسمية عدد 06، مؤرخة في 10/02/2025.

<sup>6</sup> راجع: بو عبد الله امال، حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 127.

**أولاً/ إبرام التصرفات القانونية الإلكترونية:** حيث يمكن إبرام العقود والمحررات القانونية من خلال منصات إلكترونية معتمدة أو تطبيقات مخصصة، تتيح تنفيذ الإجراءات عن بعد دون الحاجة إلى الحضور المادي.

**ثانياً/ استخدام التوقيع الإلكتروني الموصوف:** يُعد بديلاً عن التوقيع الخطي التقليدي، ويعتبر الوثيقة الطابع الرسمي متى استوفى الشروط القانونية المتعلقة بالتعريف بالهوية وسلامة الإجراء.

ويعرف بأنه: توقيع يقوم على مجموعة من الإجراءات والوسائل التي يتيح استخدامها عن طريق الرموز أو الأرقام ليتم إخراجها على شكل رسالة إلكترونية تتضمن علامات مميزة للموقع من غيره ومشفرة بإحدى طرق التشفير، ويتم تداول الرسالة الإلكترونية من خلال الوسائل الإلكترونية<sup>7</sup>.

كرّس المشرع الجزائري في إطار القانون 10/05<sup>8</sup>، لاسيما في المادة 327 من القانون المدني، الاعتداد بالتوقيع الإلكتروني ضمن العقود العرفية، وذلك بشرط احترام الشروط المنصوص عليها في المادة 323 مكرر 1<sup>9</sup>. ورغم أن المشرع لم يقدم تعريفاً مباشراً للتوقيع الإلكتروني، إلا أنه اكتفى بتحديد خصائص الكتابة الإلكترونية، باعتبار أن النظميين يشتراكان في الوظائف الجوهرية ذاتها، وهي: التحقق من هوية الشخص، وضمان حفظ وسلامة البيانات في بيئة آمنة.

أما في المرسوم التنفيذي رقم 162-07<sup>10</sup>، فقد ورد تعريف للتوقيع الإلكتروني في المادة 3 على أنه "معطى ناتج عن استخدام وسيلة تضمن استيفاء الشروط المحددة قانوناً"، مع التنصيص على صفاته في الفقرة الثانية من ذات المادة، حيث يجب أن يكون خاصاً بالموقع، يتم إنشاؤه بوسائل خاضعة لسيطرته الحصرية، ويرتبط بالفعل محل التوقيع بشكل يمكن من كشف أي تعديل لاحق.

ومن خلال ذلك، يتضح أن التوقيع الإلكتروني يتميز ب特لاع خصائص، من أبرزها:

اعتماده على وسائل إلكترونية متخصصة؛

<sup>7</sup> علاء محمد نصیرات، حجية التوقيع الإلكتروني في الإثبات دراسة مقارنة، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن، 2005، ص 30.

<sup>8</sup> القانون 05-10 المتضمن القانون المدني.

<sup>9</sup> تنص المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على ورق، بشرط إمكانية التأكيد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سالمتها".

<sup>10</sup> 22 المرسوم التنفيذي 162/07 ، الصادر بتاريخ : 30/05/2007، المعديل والمتم للمرسوم التنفيذي 123/01، المؤرخ في: 09 /07 /2001، والمتعلق بالنظام المطبق على كل نوع من أنواع الشبكات بما فيها اللاسلكية الكهربائية وعلى مختلف خدمات المواصلات السلكية واللاسلكية، ح.ر. 27 لسنة 2001، بتاريخ 13 /06 /2001.

عدم تقديره بشكل مادي معين؛

صعوبة تزويره مقارنة بالتوقيع التقليدي؛

تحقيقه لمبادئ الأمان والخصوصية والسيطرة الذاتية<sup>11</sup>.

ثالثاً/ الاعتماد على بنية تحتية رقمية مؤمنة :يشترط قيام التوثيق الإلكتروني على شبكة رقمية موثقة، تتضمن وسائل تقنية كفيلة بضمان التشفير والحماية، إلى جانب وجود هيئات مختصة بالتصديق الإلكتروني لضمان مشروعية التوقيع والمحررات.

رابعاً/ الاعتراف القانوني بحجية الوثيقة الإلكترونية :تُمنح الوثيقة الإلكترونية القوة القانونية الكاملة متى كانت مستوفية للشروط التي ينص عليها القانون، لاسيما فيما يتعلق بإثباتات هوية الأطراف وضمان سلامة البيانات من أي تعديل أو اختراق.

**المطلب الثاني: أهمية الوثائق الإلكترونية في المعاملات العقارية<sup>12</sup>.**

قبل التطرق إلى الإشكالات القانونية التي تطرحها الوثائق الإلكترونية، من المهم إبراز الدور المحوري الذي تلعبه هذه الوثائق في تحديث وتحسين أداء القطاع العقاري، ويتجلّى ذلك فيما يلي:

**الفرع الأول: تسريع الإجراءات وتحقيق الكفاءة وضمان مبدأ المساواة أمام القانون عبر الرقمنة العقارية وتعزيز الشفافية والنزاهة.**

**أولاً/ تسريع الإجراءات وتحقيق الكفاءة:**

تُسهم الوثائق الإلكترونية في تسريع عمليات البيع والشراء والتسجيل العقاري، من خلال تقليل الوقت والجهد المبذولين في إنجاز المعاملات، مما ينعكس إيجاباً على كفاءة الأداء الإداري والمؤسسي.

<sup>11</sup> قارة مولود، التوثيق الإلكتروني شكله وإجراءاته ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 1549.

<sup>12</sup> التحديات القانونية للوثائق الإلكترونية العقارية، تاريخ الاطلاع: 26.07.2025، الساعة: 11:20  
<https://www.alojian.com/blog/post/325/%d8%a7%d9%84%d8%aa%d8%ad%d8%af%d9%a7%d8%aa-%d8%a7%d9%84%d9%82%d8%a7%d9%86%d9%88%d9%86%d9%8a%d8%a9-%d9%84%d9%84%d9%88%d8%ab%d8%a7%d8%a6%d9%82-%d8%a7%d9%84%d8%a7%d9%84%d9%83%d8%aa%d8%b1%d9%88%d9%86%d9%8a%d8%a9-%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%82%d8%a7%d8%b1%d9%8a%d8%a9>

## ثانياً/ ضمان مبدأ المساواة أمام القانون عبر الرقمنة العقارية :

تحسّد الرقمنة مبدأ المساواة أمام القانون في القطاع العقاري من خلال إتاحة المعلومات والبيانات . العقارية لجميع الأفراد بشكل متكافئ، بما يضمن الشفافية ويكرس المساواة كما نصّت عليها المبادئ الدستورية. ويهدف التحول الرقمي إلى تحسين الخدمة العمومية عبر القضاء على البيروقراطية، وتسهيل التعاملات، وتوفير الخدمات إلكترونياً دون قيود زمنية، مما يخفّف العبء على الإدارات والموظفين.

كما تضمن الرقابة الإلكترونية المركزية وحماية قواعد البيانات دقة المعطيات، وتشجع التزوير والتلاعُب، ما يعزّز من شفافية المعاملات وسرعة إنجازها لجميع المتعاملين دون تمييز.<sup>13</sup>.

ثالثاً/ الشفافية والنزاهة :توفر هذه الوثائق إمكانية التتبع الآلي وتسجيل كل مراحل العملية العقارية، مما يعزّز من مستوى الشفافية ويحدّ من فرص التلاعُب أو التحايل.

فتعزّز رقمنة القطاع العقاري الشفافية والنزاهة والثقة التي تتبع من قناعة الأفراد بفعالية مخرجات هذه الرقمنة من خلال ترشيد العمل الإداري، وتبسيط الإجراءات، واعتماد قواعد بيانات إلكترونية دقيقة تحفظ جميع الوثائق العقارية والمعطيات المرتبطة بالملكية. إذ تتيح الرقمنة إعادة تنظيم الإدارة العقارية والانتقال من أنماط التسيير التقليدية إلى معالجة الملفات والسجلات والعقود بأساليب آلية دقيقة، عبر قواعد بيانات مرتبطة بصورة إلكترونية عالية الدقة تحتوي على كل المعطيات الجوهرية المتعلقة بالملكية.

هذا التحول يقلل من فرص التزوير والتلاعُب، ويسهل إثبات الحقوق، ويمكن من تنفيذ الأحكام القضائية بكفاءة والتي كانت تعوقها نظم الأرشفة اليدوية والتعقيديات التاريخية والقانونية.. كما تضمن الرقابة الرقمية حماية المعاملات، وترسخ الثقة في الإدارة العقارية، مما يحقق الأمان القانوني ويحدّ من النزاعات.

وهنا تبرز الرقمنة كضمان حقيقي لهذا الحق، إذ توفر وسيلة آمنة لحفظ العقود، ومخاطبات المسح، وسجلات المحافظات العقارية، مع تحديث البيانات باستمرار وربطها بالمصالح المختصة كالضرائب ومحري العقود. كما تفرض الرقابة المؤسسية اللاحمة لحماية الحقوق، وتعزّز من ثقة الأفراد في إدارة ممتلكاتهم، بما يحقق الأمان القانوني ويعزّز من اتخاذ قرارات واضحة في ظل مبدأ الثقة والاستقرار<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> راجع: سماتي شريفة، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على أمان القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، المجلد 9، العدد 1 ، 2024/06/01، ص 349.

محمد ناصف، عبد القادر قادرى، أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية إلى الادارة المحلية الالكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، العدد 01، جامعة الجزائر 03، 2017، ص 95-96.

<sup>14</sup> سماتي شريفة، حويذق عثمان ، مرجع سابق، ص 346-347.

**الفرع الثاني: سهولة الوصول وتداول المعلومات وتحقيق مبدأ الوضوح في ظل الرقمنة العقارية وخفض التكاليف.**

**أولاً/ سهولة الوصول وتداول المعلومات:** يتيح الشكل الرقمي للوثائق العقارية إمكانية الاطلاع عليها في أي زمان ومكان، بما يعزز من مرنة المعاملات ويزيد من موثوقيتها.

حيث تسهل هذه التقنية الرجوع إلى مختلف الملفات وفي أي وقت كما يوفر المساحات ويقلل من الوثائق مع خاصية السهولة والسرعة في المعاملات و التبادل بين مختلف المؤسسات العمومية دون عناء التقليل .<sup>15</sup>.

### **ثانياً/ تحقيق مبدأ الوضوح في ظل الرقمنة العقارية:**

أصبح مبدأ الوضوح في الوصول إلى القواعد القانونية مرتبطة بالتطور الرقمي، إذ لم يعد الجهل بالقانون مبرراً، في ظل توفر النصوص والتعليمات عبر الوسائل الإلكترونية. وتمثل الرقمنة وسيلة فعالة لتسهيل الوصول إلى المعلومات القانونية، وفهمها، بفضل جودة التشريع وسهولة تداول المعطيات العقارية.

ويُساهم ربط القطاع العقاري بالرقمنة في تعزيز الشفافية وتبسيط الإجراءات، من خلال بناء قواعد بيانات دقيقة مستندة إلى سجلات رسمية (المسح والحفظ العقاري، والضرائب، والموثقين). كما تُمكّن المنصات الرقمية، كمنصة "عقار" (ماي 2022)، من الاطلاع الفوري على الوثائق والعقود، مما يلغى العوائق المادية، ويرسخ مبدأ التوقع المشروع عبر إتاحة المعلومات للجميع، وحماية الحقوق، وتحقيق الأمن القانوني .<sup>16</sup>.

---

خولة زروقي، عواطف محى الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 1، بعد 5، 2022، ص 532.

<sup>15</sup> بو عبد الله امال، حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 126.  
بلحمزي فهيمة ، فرقاق معمر ، مرجع سابق ، ص 98.

<sup>16</sup> سماتي شريفة، حويذق عثمان، المرجع السابق، ص 348.  
نجوى الهواري، عصرنة انشطة المحافظة العقارية بالتقنية الإلكترونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 15، 2023، ص 211.

**ثالثاً/ خفض التكاليف:** يؤدي تقليل الاعتماد على الطباعة والتخزين الورقي إلى تقليل النفقات الإدارية واللوجستية المرتبطة بإدارة الوثائق.

ويُستخدم التوثيق الإلكتروني في عدة مجالات، منها العقود، التصرفات العقارية، المعاملات التجارية، والمراسلات الإدارية، إذا ما وجد إطار قانوني ينظم ذلك وينحه الحاجة القانونية الكاملة.

**المبحث الثاني:** التحديات القانونية للتوثيق الإلكتروني في التصرفات العقارية في الجزائر بين قصور الإطار التشريعي، الحلول التقنية المقترحة، والآفاق المستقبلية.

سنعالج هذا المبحث من خلال دراسة التحديات القانونية المرتبطة بالوثائق الإلكترونية العقارية، والحلول القانونية والتقنية المقترحة لمواجهة التحديات القانونية المرتبطة بالتوثيق الإلكتروني العقاري و الآثار المستقبلية لاعتماد الوثائق الإلكترونية في العقارات.

**المطلب الأول: التحديات القانونية المرتبطة بالوثائق الإلكترونية العقارية<sup>17</sup>:**

رغم ما توفره الوثائق الإلكترونية من مزايا نوعية، إلا أن إدماجها في منظومة المعاملات العقارية يطرح عدداً من التحديات القانونية الجوهرية التي تستوجب معالجة متخصصة، من أبرزها:

**أولاً/ صحة التوقيع الإلكتروني وقوته الإثباتية:** يُعد إثبات صحة التوقيع الإلكتروني أحد الإشكالات الأساسية، إذ يتطلب التأكيد من هوية الشخص الموقع والثبت من عدم تعرض التوقيع للتزوير أو التحرif.

**ثانياً/ حماية البيانات الشخصية:** تتضمن الوثائق العقارية الإلكترونية معطيات حساسة تتعلق ب بهذه الأطراف ومعلوماتهم المالية والعقارية، مما يستدعي وضع ضوابط دقيقة لضمان حماية هذه البيانات وفقاً لمبادئ الخصوصية وحماية الحياة الخاصة.

**ثالثاً/ الأمن السيبراني:** تتعرض الوثائق الإلكترونية لمخاطر متزايدة تتعلق بالاختراقات والهجمات الإلكترونية، وهو ما يتطلب تدابير تبني وقائية صارمة لحماية المحتوى الرقمي من العبث أو التسريب.

**رابعاً/ الاعتراف القانوني والإثباتي:** لا تزال بعض الأنظمة القضائية تتردد في منح الوثائق الإلكترونية نفس القوة القانونية والإثباتية الممنوحة لنظيرتها الورقية، مما يخلق فجوة بين الواقع التقني والتأصيل القانوني. وبالتالي فعدم وجود تشريعات واضحة ومحددة تنظم التوثيق الرقمي في القطاع العقاري، يعيق تطبيقه .

**خامساً/ التوافق مع الإطار التشريعي القائم:** يجب أن تتواءم الوثائق الإلكترونية مع القوانين العقارية والمدنية والتنظيمية السارية، بما يضمن انسجامها مع القواعد العامة للعقود والإثبات.

---

<sup>17</sup> التحديات القانونية للوثائق الإلكترونية العقارية، مرجع سابق.

**سابعاً/ ضعف البنية التحتية التكنولوجية:** يمثل غياب الأنظمة الرقمية المؤمنة والمتكاملة تحدياً أمام تعميم استخدام الوثائق الإلكترونية، خصوصاً في البيئات التي تعاني من ضعف في التحول الرقمي أو نقص في الموارد التقنية.

فضلاً عن ذلك، فضعف البنية التحتية للاتصالات والإنترنت، خاصة في المناطق النائية، يعيق تطبيق التوثيق الرقمي .  
بالإضافة إلى ما تقدم نجد:

**ثامناً/ قلة الوعي المجتمعي:** فقلة الوعي بأهمية التوثيق الرقمي ومزاياه، بالإضافة إلى صعوبة الوصول إلى التكنولوجيا، يمثلان تحدياً كبيراً .

**تاسعاً/ التكلفة الباهضة:** إذ يتطلب التحول الرقمي استثمارات كبيرة في تطوير الأنظمة، وتدريب الكوادر وشراء المعدات .

**عاشرًا/ نقص الكوادر المدربة :** على استخدام التكنولوجيا الجديدة في مجال التوثيق العقاري.

**إحدى عشر/ ضعف التنسيق بين مختلف الجهات المعنية بالتوثيق العقاري (الموثقين، الإدارات الحكومية، الخ..):** هذا الضعف يعيق عملية التحول الرقمي .

**المطلب الثاني:** موقف التشريع الجزائري من التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصرفات العقارية ، والحلول والأفاق المستقبلية.

ندرس في هذا المطلب موقف التشريع الجزائري من التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصرفات العقارية، والحلول القانونية والتقنية المقترحة لمواجهة التحديات القانونية المرتبطة بالتوثيق الإلكتروني العقاري والآثار المستقبلية لاعتماد الوثائق الإلكترونية في العقارات.

**الفرع الأول: موقف التشريع الجزائري من التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصرفات العقارية.**

لم يتبنّ المشرع الجزائري موقفاً صريحاً ومبشراً بشأن اعتماد التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصرفات العقارية، خلافاً لبعض التشريعات المقارنة التي أجازت هذا الشكل من التوثيق ضمن ضوابط محددة. فقد اقتصر المشرع على إقرار مبدأ المساواة بين الإثباتات الإلكتروني والإثباتات الورقي، دون الخوض في نطاق تطبيق هذا المبدأ على الكتابة الرسمية أو قصره على الكتابة العرفية.

وقد نصت المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني على معادلة الكتابة الإلكترونية للكتابة الورقية من حيث الحجية، شريطة التأكيد من هوية مصدرها وضمان سلامتها. كما أقر القانون رقم 04-15 المتعلق

بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، في مادته الثامنة<sup>18</sup>، بأن التوقيع الإلكتروني الموصوف يعادل التوقيع الخطي سواء كان صادراً عن شخص طبيعي أو معنوي. إلا أن هذه النصوص لم تطرق إلى ما إذا كانت هذه المساواة تشمل الكتابة الرسمية التي تشكل متطلباً قانونياً لبعض التصرفات العقارية.

في المقابل، اعتمدت العديد من التشريعات المقارنة – وعلى رأسها التشريع الفرنسي – مبدأ الشكلية الإلكترونية، وسمحت بإبرام بعض التصرفات القانونية في شكل إلكتروني، باستثناء التصرفات العقارية في حالات محددة أو وفق شروط دقيقة. أما التشريع الجزائري، فلم يُبيّن صراحة إمكانية اللجوء إلى الكتابة الإلكترونية لاستيفاء الشكلية القانونية المطلوبة في بعض التصرفات، لا بشكل مطلق ولا مقيد، مما يُبقي المسألة في حالة غموضٍ تشريعيٍّ.

ولا يمكن تفسير هذا الغموض إلا بكون المشرع الجزائري يتبنى نهجاً تدريجياً في تنظيم المسائل المتعلقة بالتقنيات الحديثة، مقتصرًا حالياً على تنظيم الإثبات الإلكتروني دون الخوض في مسألة الشكلية الرسمية الإلكترونية. ومع ذلك، فإن التطور الحاصل في المعاملات العقارية الرقمية يستوجب تدخلاً تشريعاً صريحاً يسمح بإنشاء الكتابة الرسمية الإلكترونية في مجال التوثيق العقاري، أسوة بالتجارب التشريعية الحديثة.

وتتجدر الإشارة إلى أن إنشاء كتابة رسمية إلكترونية لا يتطلب فقط انخراط الموثقين، بل يستدعي كذلك وضع إطار قانوني وتنظيمي واضح، يتضمن شبكة داخلية مؤمنة ونظاماً معتمداً لمعالجة وتبادل الوثائق بإشراف هيئة مركبة تتظم وتراقب عمل الموثقين، بما يضمن سرية وسلامة التبادلات الإلكترونية في مجال التوثيق الرسمي، وعلى وجه الخصوص، في التصرفات العقارية الناقلة للملكية أو المنشئة للحقوق العينية<sup>19</sup>.

**الفرع الثاني: الحلول القانونية والتقنية المقترحة لمواجهة التحديات القانونية المرتبطة بالتوثيق الإلكتروني العقاري والآثار المستقبلية لاعتماد الوثائق الإلكترونية في العقارات.**

**أولاً/ الحلول القانونية والتقنية المقترحة لمواجهة التحديات القانونية المرتبطة بالتوثيق الإلكتروني العقاري**<sup>20</sup>

للتغلب على التحديات المذكورة، يقترح الخبراء والباحثون جملة من التدابير التي يمكن أن تشكّل أساساً لإصلاح المنظومة، من أبرزها:

<sup>18</sup> القانون رقم 04-15، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين المؤرخ في 01 فيفري 2015، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة في 10 فيفري 2015.

<sup>19</sup> باهة فاطمة، التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصرفات الواردة على عقار أو حقوق عقارية ما بين المنع والإقرار "دراسة مقارنة"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، مارس 2019، ص 166-168.

<sup>20</sup> التحديات القانونية للوثائق الإلكترونية العقارية، مرجع سابق.

- 1 وضع إطار تشريعي متكامل :يجب سن قوانين واضحة وصريحة تنظم استخدام الوثائق الإلكترونية في العقارات، وتحدد شروط صحتها، ومجال حجيتها القانونية، مع ضبط الآليات الفنية والإجرائية المعتمدة.
- 2 تطوير البنية التحتية: الاستثمار في تطوير البنية التحتية للاتصالات والإنترنت، وتوفير تغطية شاملة في جميع المناطق .
- 3 تعزيز الثقة في التوقيع الإلكتروني :ينبغي اعتماد منظومات توقيع إلكتروني معتمدة وفقاً للمعايير الدولية، وتطوير أنظمة تحقق فعالة من هوية المستخدمين لضمان الأصالة والمصداقية.
- 4 تعزيز حماية البيانات أي تعزيز الأمن السيبراني: يستلزم ذلك سن قوانين لحماية المعلومات الشخصية، وتطبيق بروتوكولات أمنية متقدمة، إلى جانب توعية المستخدمين بحقوقهم وواجباتهم عند التعامل بالوثائق الإلكترونية؛ أي تطبيق إجراءات أمنية مشددة لحماية الأنظمة الإلكترونية، وتدريب الكوادر على كيفية التعامل مع التهديدات السيبرانية .
- 5 شراكة فعالة بين القطاعين العام والخاص :لا يمكن تطوير البنية التحتية الرقمية للقطاع العقاري دون تعاون وثيق بين الجهات الحكومية ومؤسسات القطاع الخاص، من أجل الاستثمار في التكنولوجيا وتوفير حلول آمنة وفعالة.
- 6 تعزيز التعاون بين مختلف الجهات المعنية بالتوثيق العقاري: وتفعيل آليات التنسيق لضمان سلاسة عملية التحول الرقمي .
- 7 بناء قدرات الموارد البشرية : يُعد تدريب الكوادر العاملة في القطاع العقاري على استخدام الأنظمة الرقمية والتعامل مع الوثائق الإلكترونية خطوة أساسية لضمان التطبيق السليم والفعال للتحول الرقمي.
- 8 توعية الجمهور :تنظيم حملات توعية بأهمية التوثيق الرقمي، وكيفية الاستفادة منه، وتدريب المواطنين على استخدام التقنيات الحديثة .
- 9 توفير الدعم المالي: تخصيص ميزانيات كافية لتمويل مشاريع التحول الرقمي في القطاع العقاري، وتوفير حوافز للمؤسسات التي تبني التكنولوجيا الجديدة .
- 10 عصرنة كل الهيأكل الإدارية المتصلة بعملية التوثيق سواء كانت مديرية أملاك الدولة أو الموثق أو المحافظة العقارية: تقتضي الضرورة الملحة عصرنة كافة الهيأكل الإدارية المرتبطة بعملية التوثيق بما في ذلك مديرية أملاك الدولة، مكاتب التوثيق، ومصالح المحافظة العقارية. وترى هذه الحاجة بشكل خاص عند التعامل مع العقود المبرمة إلكترونياً، والتي تدرج ضمن العقود الشكلية، إذ تتطلب استكمال آثارها القانونية تدخل هذه الجهات.

ومن ثم، فإن تحقيق الأمان العقاري يفرض إنشاء شبكة رقمية موحدة تتيح تبادل البيانات والعقود الإلكترونية بين مختلف المصالح دون الحاجة للتنقل المادي، وبما ينسجم مع متطلبات السرعة والدقة. كما أن التنسيق الوثيق بين هذه الإدارات أمر جوهري، لا سيما بالنظر إلى الدور المحوري الذي تلعبه مديرية مسح الأراضي في تحديد نطاق المعاملات العقارية، وضبط أصول الملكية، إضافة إلى حاجة الموثق إلى وثائق أساسية من هذه الجهات لإتمام إجراءات شهر العقود أمام مصالح الحفظ العقاري منها نموذج م 04 ونموذج م 04 مكرر<sup>21</sup>.

وفي هذا الباب وإيمانا من الجزائريين بأهمية هذا التوجه؛ أعلن المدير العام للأملاك الوطنية، السيد عبد الرحمن خيزي، خلال تدخله الإعلامي على هامش اللقاء الجهوي المنظم من قبل الغرفة الجهوية للموثقين غرب البلاد بوهران، عن قرب إطلاق نظام معلوماتي رقمي جديد موجه لهيئة الموثقين، وذلك في إطار الاستراتيجية الوطنية الهدافـة إلى رقمنة قطاع الأملاك الوطنية وتعزيز الشفافية والفعالية في أداء المرفق العام.

وأشار المسؤول إلى أن النظام المرتقب، الذي سيتم تفعيله خلال الأشهر القليلة المقبلة، سيمكن الموثقين من الاستفادة من حزمة من الخدمات الرقمية المتقدمة، ويفتح آفاقاً مستقبلية نحو إقرار العمل بالعقد الإلكتروني، الذي يخضع حالياً للدراسة التقنية والقانونية، تمهدًا لاعتماده ضمن المنظومة التشريعية الوطنية.

كما أكد خيزي أن هذا المشروع يندرج ضمن مسعى توحيد وتكامل المهام بين مختلف المصالح التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، خاصة عقب إدماج مصالح المسح العقاري، في إطار سياسة شاملة تهدف إلى تحديث البنية التحتية القانونية والإدارية المتعلقة بتسهيل الملكية العقارية.

وفي ذات السياق، نوه المسؤول إلى أن منصة "قضاء الجزائر" الرقمية، التي أطلقت ضمن هذه الإصلاحات، تشهد إقبالاً واسعاً يفوق 1.7 مليون زيارة، وتتوفر خدمات متقدمة للموثقين، منها الدفع الإلكتروني لمستخرجات وثائق المسح والوثائق العقارية، بالإضافة إلى إمكانية الحصول على الدفتر العقاري بصيغة إلكترونية خلال أجل لا يتجاوز ثمانية أيام، بفضل شبكة الألياف البصرية التي تربط بين المصالح الخارجية للمديرية.

---

<sup>21</sup> وثيقة م 04 تعد وثيقة إدارية تحدد المواصفات القانونية للعقار من حيث تحديد هوية مالكه ومراجعه المسحية كرقم القسم المحسبي ، جزء الملكية وطبيعة العقار القانونية. ، راجع: بو عبد الله امال، حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 130.

من جهته، شدد رئيس الغرفة الجهوية لموطي غرب البلاد، السيد رحmani لعرج، على أهمية هذا اللقاء التحسسي في تعزيز وعي الموثقين بأهمية التحول الرقمي، منوّهاً بالدور المحوري الذي يضطلع به الموثق في تأمين المعاملات العقارية، ما يفرض انخراطاً فعلياً وفعالاً في المنصات الرقمية، وفي مقدمتها منصة "فضاء الجزائر"<sup>22</sup>

وتحليلاً للنص نجده يتناول موضوع التوثيق الرقمي، وذلك من عدة جوانب أساسية:

-**الحديث عن نظام معلوماتي موجه للموثقين:** وهذا يمثل خطوة مباشرة نحو رقمنة أعمال التوثيق، من خلال تمكين الموثقين من إنجاز مهامهم عبر وسائل رقمية بدلاً من النماذج الورقية التقليدية.

-**إمكانية اعتماد العقد الإلكتروني مستقبلاً:** التعاقد الإلكتروني هو أحد أهم مظاهر التوثيق الإلكتروني، حيث يتم تحرير العقود والتوفيق عليها وتسجيلها إلكترونياً وفق معايير قانونية وتقنية محددة.

-**المنصة الرقمية "فضاء الجزائر":** تقدم خدمات لمكاتب التوثيق مثل الدفع الإلكتروني لمستخرجات وثائق عقارية والحصول على الدفتر العقاري إلكترونياً، مما يعني أن جزءاً من العملية التوثيقية بات يتم إلكترونياً، أي أنها أمام تجليات عملية للتوثيق العقاري الرقمي.

-**تصريح رئيس الغرفة الجهوية للموثقين:** يشير بوضوح إلى أهمية إدماج الموثقين في التحول الرقمي، وهو ما يعزز انتقال التوثيق من شكله الورقي إلى الرقمي.

وعيه فالنص ليس فقط ذو علاقة مباشرة بالتوثيق الرقمي، بل هو يعكس إرادة مؤسساتية للدفع نحو توثيق إلكتروني كامل في الجزائر، لا سيما في القطاع العقاري.

### ثانياً/ الآثار المستقبلية لاعتماد الوثائق الإلكترونية في العقارات.

من المتوقع أن يؤدي التوسيع في استخدام الوثائق الإلكترونية في المجال العقاري إلى نتائج إيجابية ملموسة، من أبرزها:

**1- رفع كفاءة القطاع العقاري :** من خلال تسريع الإجراءات وتقليل التكاليف، ستساهم الوثائق الإلكترونية في تحسين أداء القطاع وزيادة مردوديته.

<sup>22</sup> حسان بوزنون، نحو رقمنة التوثيق العقاري: إطلاق نظام معلوماتي جديد يشمل الموثقين، تاريخ النشر: 08 / 05 / 2025، تاريخ الإطلاع: 27 / 07 / 2025، الساعة: 11:24، <https://elmasdareliktissadi.dz/?p=22647>

إن اختلالات النظام الحالي من بطء إجراءات الشهر، وتفشي البيروقراطية، واستعمال السلطة التقديرية بشكل تعسفي من قبل بعض المحافظين العقاريين، يعكس الصعوبات الجوهرية التي تعرّض نظام التوثيق العقاري التقليدي في الجزائر مما يبرر الحاجة الملحة إلى رقمنة العملية التوثيقية برمّتها ، ويفتح المجال للحديث عن ضرورة تبني نظام التوثيق الإلكتروني في المجال العقاري كخيار إستراتيجي لمعالجة هذا الواقع الصعب.

فالتوثيق الإلكتروني من شأنه أن يُلّص من التدخل البشري في الإجراءات، ويضمّن الشفافية، ويحترم فيه الآجال القانونية، كما يُتيح إجراء عمليات الشهر وتسجيل العقود العقارية مباشرة من طرف الموثقين عبر منصات رقمية مؤمنة، دون المرور بالإدارات العقارية التقليدية التي باتت تشكّل عنصراً مثبطاً للاستثمار وتداول العقارات.

إلى جانب تسريع المعاملات، فإن التحول الرقمي في التوثيق العقاري يعزز الثقة بين المواطن والمؤسسات العقارية، ويوفر الحماية القانونية للحقوق العقارية، بفضل أنظمة التتبع والتوثيق الرقمي، ويوفر قاعدة بيانات مركبة ومتربّطة بين الموثقين، مصالح المسح، ومديريات أملاك الدولة، والمحافظات العقارية، مما يسهل تبادل الوثائق والبيانات العقارية بطريقة فورية وآمنة.

وعليه، فإن الانتقال إلى التوثيق الإلكتروني لا يُعد مجرد تحديّ تقني، بل يمثل ضرورة قانونية وتنظيمية تفرضها التحديات العملية، لتكريس الأمن العقاري وتحقيق الحكومة العقارية الرشيدة، وفق منظور عصري يستجيب لمتطلبات التنمية والمواطن على حد سواء<sup>23</sup>.

**2- تحسين بيئة الاستثمار العقاري :**إن توفير نظام رقمي شفاف وفعال من شأنه أن يجذب المزيد من الاستثمارات المحلية والأجنبية، بفضل ما يتاحه من وضوح وسرعة في المعاملات.

**3- تعزيز التعاون الدولي :**تمكّن الوثائق الرقمية من تسهيل إجراء المعاملات العقارية عبر الحدود، مما يفتح آفاقاً جديدة للتكامل الاقتصادي وتبادل الخبرات على الصعيد الدولي.

---

<sup>23</sup> الخبر، مواطنون في مواجهة تعقيدات النظام العقاري، تاريخ النشر : 15 /02 /2025، تاريخ الإطلاع: 18:06، 2025/07/28

<https://www.elkhabar.com/nation/%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%B7%D9%86%D9%88%D9%86-%D9%81%D9%8A-%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%AC%D9%87%D8%A9-%D8%AA%D8%B9%D9%82%D9%8A%D8%AF%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A-256765>

## الخاتمة:

إنّ مسألة تبني التوثيق الإلكتروني في المجال العقاري في الجزائر لم يعد خياراً تقنياً محضاً، بل أصبح ضرورة تشريعية ومؤسساتية تفرضها متطلبات العصر الرقمي وسعي الدولة نحو تحسين مناخ الأعمال وتحقيق الأمان العقاري. فقد أظهر تحليل النصوص القانونية السارية، وفي مقدمتها القانون المدني الجزائري والقانون 15-04 المتعلق بالتوقيع الإلكتروني، وجود بوادر تشريعية لتقنين التوثيق الرقمي، إلا أنها لا تزال غير كافية لمؤسسة هذا التحول بشكل شامل ومنهجي.

وقد أبرزت الدراسة مجموعة من النتائج الأساسية، يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. غياب إطار قانوني صريح ومتكملاً ينظم التوثيق الإلكتروني للعقود العقارية، مما يحد من إمكانية تطبيقه بشكل رسمي وفعال.
2. ضعف التنسيق والربط الرقمي بين المؤسسات المتدخلة في العملية التوثيقية، كمديريات أملاك الدولة، المحافظة العقارية، وموثقين القطاع الخاص.
3. نقص التجهيزات الرقمية والتكون التقني لدى الكوادر المعنية بالتحرير العقاري، ما ينعكس على جودة الخدمات الإلكترونية إن وجدت.
4. عدم الإلزامية القانونية في استخدام الأنظمة الرقمية، بما فيها التطبيقات الخاصة برقمنة البطاقات العقارية مثل نظام (MACF).

وبناءً على هذه النتائج، توصلت الدراسة إلى جملة من التوصيات التي من شأنها دعم هذا التحول بشكل فعال:

1. إصدار نص قانوني خاص بالتوثيق العقاري الإلكتروني يحدد الشروط، الإجراءات، والضمانات المرتبطة به، مع مراعاة الخصوصية العقارية لقطاع حساس. وذلك بعد استكمال بناء القواعد التنظيمية والتقنية اللازمة على مستوى جميع الهياكل الإدارية المتصلة بمنظومة التوثيق، بما يضمن قابلية تطبيقه ميدانياً بصورة عملية.
2. تسيير رقمنة الهياكل العقارية، لا سيما المحافظات العقارية، ومديريات مسح الأراضي، وتمكينها من تقنيات الربط الشبكي الآمن مع الموثقين.
3. إلزام مؤسسات التوثيق باعتماد التوقيع الإلكتروني المؤمن وتوفير البيئة التقنية والقانونية اللازمة لاعتماده كوسيلة إثبات قانونية.

4. إلزام المحافظين العقاريين باعتماد النظام الإلكتروني (MACF) ، وتسريع وتيرة رقمنة البطاقات العقارية، مع ضرورة فرض عقوبات تأديبية واضحة على كل من يتلاشى عن تنفيذ الأحكام القانونية والتعليمات التنظيمية المتعلقة برقمنة الوثائق العقارية.

5. إنشاء منظومة إلكترونية متكاملة تربط بين مختلف الهيئات الإدارية المعنية بعملية التوثيق، لتمكين الموثق من الوصول الفوري إلى الوثائق والمعلومات الضرورية، وتسهيل حركة تداول العقار في إطار قانوني رسمي وشفاف.

6. تعزيز البنية التحتية لمؤسسات التوثيق عبر توفير الوسائل المادية والتقنية الضرورية، قصد إنشاء أرضية رقمية متكاملة تستجيب لمتطلبات العصرنة، وتتيح ممارسة التوثيق وفق نمط إلكتروني فعال وآمن.

7. تعزيز دور السلطة الوطنية للتصديق الإلكتروني في مراقبة مدى التزام المؤسسات التوثيقية بالمعايير الرقمية، ومنحها صلاحيات أوسع في التأطير والمتابعة.

8. إدراج التكوين في تكنولوجيا المعلومات ضمن برامج تأهيل الموثقين وموظفي القطاعات العقارية، لضمان كفاءتهم في التعامل مع الوثائق والعقود الرقمية.

9. وضع آليات مراقبة صارمة لمتابعة تنفيذ برامج الرقمنة على مستوى المؤسسات العقارية، وربطها بمؤشرات أداء واضحة ومعاقبة المتقاعسين.

في الأخير، إن الانتقال نحو التوثيق العقاري الإلكتروني في الجزائر لا يتحقق بترسانة تشريعية فقط، بل يتطلب رؤية استراتيجية مدمجة تجمع بين التقنيات، التأهيل، والرقمنة، بما يضمن الثقة القانونية، ويحمي حقوق المتعاملين، ويسوس لمرحلة جديدة من الحوكمة العقارية الشفافة والفعالة.

#### **المصادر والمراجع:**

#### **المصادر:**

-المرسوم التنفيذي 162/07 ، الصادر بتاريخ : 30/05/2007، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 123/01 ، المؤرخ في: 09 / 07 / 2001 ، والمتعلق بالنظام المطبق على كل نوع من أنواع الشبكات بما فيها اللاسلكية الكهربائية وعلى مختلف خدمات المواصلات السلكية واللاسلكية، ح.ر. 27 لسنة 2001 ، بتاريخ 13 / 06 / 2001 .

-القانون رقم 15-04 المؤرخ في 01-02-2015، المتضمن التوقيع والتصديق الإلكتروني ، الجريدة الرسمية عدد 06 ، مؤرخة في 10 / 02 / 2025.

-القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20-02-2006 المنظم لمهنة التوثيق ، الجريدة الرسمية، عدد 14 ، المؤرخة في 08-03-2006 المعدل والمتمم .

- القانون 05-10 المتضمن لقانون المدني.

## **الكتب:**

علاء محمد نصيرات، حجية التوقيع الإلكتروني في الإثبات دراسة مقارنة، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن، 2005، ص 30.

## **المقالات:**

-بو عبد الله امال، حرز الله كريم، تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس بالمدية (الجزائر)، المجلد: 11، العدد: 01، السنة جانفي 2025 م - رجب 1446 هـ.

-باهة فاطمة، التوثيق الرسمي الإلكتروني للتصروفات الواردة على عقار أو حقوق عقارية ما بين المنع والإقرار "دراسة مقارنة"، مجلة التعمير والبناء ، المجلد 03، العدد 01، مارس 2019.

-بلحزمي فهيمة، فرقاً معاً، دور التوثيق الإلكتروني في تحقيق الأمن القانوني، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، جامعة عبد الحميد بن باديس، العدد 04، جوان 2017.

-خولة زروقي، عواطف محى الدين، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 1، بعدد 5 ، 2022.

-سماتي شريفة، حوي دق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على ألامن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، المجلد 9، العدد 1 ، 2024/06/01.

-فارة مولود، التوثيق الإلكتروني شكله وإجراءاته ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06 ، العدد 02 ، ديسمبر 2021.

-محمد ناصف، عبد القادر قادرى، أهمية الانتقال من الادارة المحلية التقليدية إلى الادارة المحلية الالكترونية، مجلة شعاع للدراسات الاقتصادية، العدد 01 ، جامعة الجزائر 03 ، 2017.

-نجوى الهاوري، عصرنة انشطة الملحوظة العقارية بالتقنية الالكترونية، مجلة الاجتهد القضائي، المجلد 15 ، 2023.

## **الموقع الإلكتروني:**

-التحديات القانونية للوثائق الإلكترونية العقارية، تاريخ الاطلاع: 2025/07/26، الساعة: 11:20  
<https://www.alojian.com/blog/post/325/%d8%a7%d9%84%d8%aa%d8%ad%d8%af%d9%8a%d8%a7%d8%aa-%d8%a7%d9%84%d9%82%d8%a7%d9%86%d9%88%d9%86%d9%8a%d8%a9-%d9%84%d9%84%d9%84%d9%88%d8%ab%d8%a7%d8%a6%d9%82-%d8%a7%d9%84%d8%a7%d9%84%d9%88%d8%ab%d8%b1%d9%88%d9%86%d9%8a%d8%a9-%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%82%d8%a7%d8%b1%d9%8a%d8%a9>

-حسان بوزنون، نحو رقمنة التوثيق العقاري: إطلاق نظام معلوماتي جديد يشمل الموثقين، تاريخ النشر: 08 / 05 / 05 ، تاريخ الإطلاع: 2025 / 07 / 27 ، الساعة: 11:24 ،  
<https://elmasdareliktissadi.dz/?p=22647>

- الخبر، مواطنون في مواجهة تعقيدات النظام العقاري، تاريخ النشر: 15 / 02 / 2025 ، تاريخ الإطلاع:  
، الساعة: 18:06 ، 2025/07/28

<https://www.elkhabar.com/nation/%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%B7%D9%86%D9%88%D9%86-%D9%81%D9%8A-%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%AC%D9%87%D8%A9-%D8%AA%D8%B9%D9%82%D9%8A%D8%AF%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A-256765>