الاسم و اللقب : منى معكوف

الرتبة العلمية :متحصلة على شهادة دكتوراه جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

الوظيفة :أستاذة محاضر ب جامعة جيجل

التخصص: قانون عقاري فرع توثيق

البريد الإلكتروني: mouna.maakouf@univ-jijel.dz

رقم الهاتف:0796784600

المحور الأول: تعريف التوثيق الرقمي و أهميته في ترقية المعاملات العقارية في الجزائر

عنوان المداخلة: التوثيق الرقمي كآلية لترقية المعاملات العقارية في الجزائر.

ملخص:

التوثيق الرقمي يعد من الآليات الحديثة التي تسهم في ترقية المعاملات العقارية في الجزائر، من خلال تسريع وتسهيل الإجراءات الإدارية، وتقليص التكاليف والوقت المرتبط بإتمام العمليات العقارية، يمكن بفضل الرقمنة اعتماد قاعدة بيانات مركزية وآمنة تشمل جميع الوثائق والسجلات العقارية، مما يسمح بتقليص الأخطاء والتزوير، وضمان الشفافية في نقل الملكية ومتابعة العقارات.

كما يساهم التوثيق الرقمي في تحسين كفاءة الإدارة العقارية عبر ربط مختلف الهيئات والمؤسسات المعنية، مثل مصالح الحفظ العقاري، ومكاتب الموثقين، والإدارات المحلية، في منظومة إلكترونية متكاملة، هذه الآلية تدعم مسعى الحكومة الجزائرية في التحول الرقمي، وتعزز مناخ الثقة لدى المستثمرين والمواطنين، مما يدفع بعجلة التنمية العقارية والاقتصادية بشكل عام.

الكلمات المفتاحية: التوثيق الرقمي، المعاملات العقارية، التحول الرقمي، الإدارة العقارية، التنمية العقارية.

Abstract:

Digital documentation is one of the modern mechanisms that contributes to the advancement of real estate transactions in Algeria by accelerating and simplifying administrative procedures, while reducing the costs and time associated with completing property operations, Thanks to digitization, it is possible to establish a centralized and secure database that includes all property documents and records, which helps minimize errors

and fraud, and ensures transparency in ownership transfers and property tracking.

Moreover, digital documentation enhances the efficiency of real estate administration by connecting the various relevant bodies and institutions—such as land registry services, notary offices, and local administrations—within an integrated electronic system. This mechanism supports the Algerian government's efforts toward digital transformation and strengthens trust among investors and citizens, thereby driving real estate and broader economic development.

Keywords: Digital documentation, Real estate transactions, Digital transformation ,Real estate management, Real estate development.

مقدمة:

يشهد العالم اليوم تحولا جذريا بفعل التقدم التكنولوجي المتسارع، حيث أصبحت الرقمنة ضرورة لا خيارا، تشمل مختلف جوانب الحياة الاقتصادية والإدارية، و لهذا بات اعتماد التوثيق الرقمي يمثل خطوة استراتيجية لتحسين فعالية الأداء الإداري والخدمات العمومية، لا سيما في القطاعات الحيوية كالعقار.

تعد المعاملات العقارية من أكثر العمليات حساسية وتعقيدا نظرا لتداخل عدة أطراف ومصالح، الأمر الذي يستوجب الشفافية، الدقة، والحماية القانونية، وهنا تبرز أهمية التوثيق الرقمي كأداة حديثة تساهم في تسريع الإجراءات، وتخفيض التكاليف، والحد من حالات التزوير والنزاعات العقارية، وتهدف هذه الدراسة إلى إبراز الدور الذي يمكن أن يلعبه التوثيق الرقمي في ترقية المعاملات العقارية في الجزائر

الإشكالية المطروحة: كيف يمكن للتوثيق الرقمي، أن يسهم في ترقية المعاملات العقارية في الجزائر؟.

وللإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا إلى تناول هذه المداخلة في محورين المحور الأول نتناول فيه مفهوم التوثيق الرقمي، ونتناول في المحور الثاني أهمية التوثيق الرقمي في المعاملات العقارية.

المحور الأول: مفهوم التوثيق الرقمي

في ظل الثورة الرقمية المتسارعة، أصبح من الضروري التكيف مع التحولات التقنية التي مست مختلف جوانب الحياة، ولا سيما في ميدان حفظ المعلومات والبيانات، فقد انتقل الإنسان من التوثيق الورقي التقليدي إلى أشكال جديدة أكثر تطورا وفعالية، عرفت بالتوثيق الرقمي، ويعد هذا النوع من التوثيق أحد أعمدة التحول الرقمي في المؤسسات، لما يوفره من سهولة في الحفظ، وسرعة في الوصول، وأمان في تداول المعلومات.

يتجاوز التوثيق الرقمي كونه مجرد تحويل للوثائق من الورق إلى صيغة إلكترونية، ليشمل مجموعة من العمليات والتقنيات التي تضمن تنظيم البيانات، حفظها، واسترجاعها بطرق مؤتمتة، وينظر إليه اليوم كضرورة لا غنى عنها في المؤسسات التعليمية، والإدارية، والثقافية، وحتى على المستوى الشخصي، لما يتيحه من مزايا في الحفظ طويل الأمد وتقليل المخاطر المرتبطة بالتلف أو الضياع.

أولا: تعريف التوثيق الرقمي

يمكن تعريف التوثيق الرقمي بأنه عملية حفظ وأرشفة الوثائق بمختلف صورها من المستندات والعقود والإرادات المنفردة (التبرعات) والمخطوطات وغيرها، باستخدام جهاز الحاسب الآلي، ومن ثم التقنيات الحديثة المتمثلة بالحوسبة السحابية والشبكات الإلكترونية والتطبيقات الذكية، زيادة إلى الوسائل الإلكترونية المعروفة بأسطوانات التخزين والأقراص الصلبة والمدمجة والمشهورة اختصارا بمسمى (CD)، التي يمكن نسخ صور منها، واستخدامها من أي جهاز حاسوب كان، والرجوع إليها وعمل صور مكررة منها، كي يتم الانتفاع بها عند تلف أصولها، أو تعذر الوصول إليها لأي سبب كان[1].

يعرف التوثيق الالكتروني على أنه عبارة عن التوثيق باستعمال تقنيات حديثة التي يعتمد عليها في نقل و حفظ الصور طبق الأصل المحتوى أي وثيقة باستخدام التكنولوجيات الحديثة والرقمية، حيث يمكن الرجوع إلى تلك الوثيقة في أي وقت و بأي طريقة بحث معترف بها دوليا .

فنجد أن التوثيق الالكتروني هو أكثر فعالية و نجاعة من التوثيق العادي أو الورقي في إيجاد الحلول للمشاكل والمنازعات التي قد تثور بخصوص مضمون هذه الوثائق.

---

[1] إبراهيم عبد اللطيف الأعطمي العبيدي ،التوثيق الرقمي و أهميته في حفظ الحقوق ، الحجج الوقفية انموذجا، الطبعة الأولى ،دائرة الشؤون الإسلامية و العمل الخيري بدبي، إدارة البحوث، 2023، ص ص 48، 49.

كما أن التوثيق الالكتروني قد يشمل أنواع مختلفة من الوثائق كالقوانين و القرارات و اللوائح والنظم المراسلات الوثائق المالي الصكوك ، فواتير و أسهم (المذكرات الرسومات الفنية البطاقات و كذا كتيبات التشغيل والصيانة و كذلك الوثائق الشخصية [1].

يقصد بالتوثيق الإلكتروني الرسمي اعتماد تقنيات حديثة لنقل وحفظ المعاملات العقارية وتسهيل هذه التقنية قصد الرجوع إلى مختلف الملفات وفي أي وقت ومكان وله من الأهداف ما يميزه عن التوثيق العادي بحيث يوفر المساحات ويقلل من الوثائق مع خاصية السهولة والسرعة في المعاملات و التبادل بين مختلف المؤسسات العمومية دون عناء التنقل [2].

ثانيا: أدوات التوثيق الرقمي

يتطلب التوثيق الالكتروني حماية البيانات والمعلومات بتقنية الترميز أو التشفير و التوقيع الالكتروني و هذا ما سنتناوله فيما يلي:

1 التشفير الالكتروني:

تناول قانون الأونسترال النموذجي بشأن التوقيعات الإلكترونية التشفير تحت مسمى "الترميز " حيث عرفه بأنه : " فرع من فروع الرياضيات التطبيقية الذي يعنى بتحويل الرسائل إلى أشكال تبدو غير مفهومة ثم إعادتها إلى أشكالها الأصلية"[3].

أما المشرع الجزائري فلم يعرف التشفير و إنما اكتفى بالنص عليه في المادة 02 من القانون 15/04[4] و قام بتفسير معنى مفتاح التشفير الخاص بأنه عبارة عن سلسلة من الأعداد يحوزها حصريا الموقع فقط و تستخدم لإنشاء التوقيع الالكتروني ، ويرتبط هذا المفتاح بمفتاح تشفير عمومي.

---

[1] بلحمزي فهيمة، دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الامن القانوني، مجلة حقوق الإنسان و الحريات العامة، العدد 4، جوان 2017، ص 98.

[2] بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 11، العدد 1، جانفي 2025، ص 126.

[3] عبان عميروش، التنظيم القانوني للتشفير كآلية للتصديق الإلكتروني في التشريع الجزائري و التشريعات المقارنة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 7 ، العدد 1 ، جوان 2022، ص 1237.

[4] قانون رقم 15 04 مؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1436 الموافق أول فبراير سنة 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، ج. و العدد 06 المؤرخة في 10 فبراير سنة 2015.

ثم واصل المشرع تعريف مفتاح التشفير العمومي كما يلي: " هو عبارة عن سلسلة من الأعداد تكون موضوعة في متناول الجمهور بهدف تمكينهم من التحقق من الإمضاء الرقمي وتدرج في شهادة التصديق الرقمي".

يكمن الهدف الأول من عملية التشفير في الحفاظ على سرية المعلومات وخصوصيتها،وذلك بالاحتفاظ بالمعلومات في صيغة مخفية عن أي شخص آخر غير الشخص المقصود وهذا ما يوفر الثقة في التعاملات الإلكترونية عن طريق منع الغير من مستخدمي الشبكة من الدخول للبيانات والحفاظ على سريتها، باستخدام وسائل إلكترونية أو رموز معينة لا يعلمها إلا أطراف التعامل الإلكتروني وذلك باستخدام أدوات ووسائل تحويل المعلومات بهدف إخفاء محتوياتها بما لا يتيح استخدامها غير المشروع، بحيث يتم التأكد من أن المعلومات التي تسلمها المرسل إليه هي ذات البيانات التي قام المرسل بالتوقيع عليها[1].

كما يهدف الى تحقيق سلامة البيانات فهي وظيفة موجهة لأغراض احتواء التغييرات غير المسموح بها للبيانات من قبل الأشخاص غير المرخص لهم، وبذلك فالتشفير يحمي البيانات من وصولها مشوهة إلى الطرف الآخر، دون أي خلل أو اعتداء من الغير عليها[2].

2 التوقيع الرقمي:

يعتبر التوقيع الرقمي وسيلة هامة في التعريف بهوية الأطراف وإثبات العقود.

عرف التوقيع الإلكتروني إتباع مجموعة من الإجراءات أو الوسائل التقنية التي يتاح استخدامها عن طريق الرموز أو الأرقام أو الشفرات بقصد إخراج علامة مميزة لصاحب الرسالة التي نقلت إلكترونيا[3].

كما عرفه البعض بأنه عبارة عن مجموع من المعلومات مدرجة بشكل إلكتروني في رسالة بيانات أو مضافا عليها أو مرتبطا بها ارتباطا منطقيا، تستخدم لتحديد هوية الموقع وإثبات موافقته على

---

[1] مرتضى عبد الله خيري عبد الله القواعد الخاصة بتوثيق التوقيع الإلكتروني، مجلة دراسات وأبحاث، كلية البريمي الجامعية. سلطنة عمان، ص 20.

[2] تامر محمد سليمان الدمياطي، إثبات التعاقد الإلكتروني عبر الأنترننت – دراسة مقارنة بهجات للطباعة، القاهرة، الطبعة الأولى 2009، ص 435.

[3] معوش ريمة دور المحررات العرفية في الإثبات، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عليم حند أولحاج ، البويرة ، 2012/2013، ص 37.

فحوى الرسالة، وتؤكد سلامتها ويشترط فيه ضرورة إتقانه وفقا لإجراءات حسابية و خوارزمية، بحيث يستحيل سرقته وتزوير مضمون السند [1].

ثالثا: أهداف التوثيق الرقمي

يمكن تلخيص أهم الأهداف والغايات المرجوة من التوثيق الرقمي بشكل عام والأرشفة الإلكترونية بشكل خاص من خلال الفقرات الآتية:

1. توفير نسخة احتياطية إلكترونية للوثائق والمستندات والصور والخرائط وحجج وصكوك الوقف المحفوظة التي يمكن الرجوع إليها عند الطوارئ، وتعرض أصول هذه الوثائق إلى التلف، أو الحرق، أو الرطوبة، أو الإهمال، أو الضياع وغيرها.
2. إمكانية استرجاع ملفات هذه الوثائق عند حصول أي طارئ في برامج جهاز الحاسب الآلي من خلال نسخها إلى ملفات متعددة، وإمكانية فتحها من أجهزة متعددة، ويمكن حفظها بأكثر من صيغة وبأكثر من برنامج.
3. إمكانية خدمة الوثائق التي يتم تنزيلها رقميا بصيغة إلكترونية بخصائص البحث المتعددة في برامج الحاسب الإلكتروني، وإتاحة ما يمكن منها من المخطوطات ونحوها للباحثين والمشتغلين بالتراث وتحقيق المخطوطات وعموم طلاب العلم.
4. يمكن استغلال المكان الكبير المخصص للوثائق والسجلات بعد توثيقها رقميا، إلى أماكن خدمات فعلية تصب في خدمة المتعاملين.
5. المساهمة في نشر العلم والمعرفة في أوسع أبوابه، وإتاحته أمام عدد غير محدود.

وبالتالي يهدف التوثيق الرقمي إلى تحسين جودة الخدمات، إذ لا تخفى حقيقة التوجه العالمي نحو الإدارة الرقمية، لما تحمله من مميزات وخدمات تصب في صالح جمهور المتعاملين وإسعادهم، في إنجاز أعمالهم بوقت وجيز مع تقليل في الجهد المبذول، وتخفيض في تكاليف العمل الإداري وتعقيداته، والتركيز على رفع مستوى الأداء وجودة الخدمات[2].

المحور الثاني: أهمية التوثيق الرقمي في المعاملات العقارية

تعد المعاملات العقارية من أكثر المعاملات حساسية وأهمية، نظرا لما تتطلبه من دقة في الإجراءات، وضمانات قانونية، وشفافية في نقل الملكية وتوثيق الحقوق، ومع تطور الوسائل

---

[1] فادي توكل عماد الدين، عقد التجارة الإلكترونية، منشورات الحلبي الحقوقية، دمشق، بدون سنة، ص 145.

[2] إبراهيم عبد اللطيف الأعطمي العبيدي، المرجع السابق، ص ص 50 ، 51.

التكنولوجية، برز التوثيق الرقمي كحل حديث يهدف إلى تجاوز مشكلات التوثيق التقليدي، مثل البطء، والتعقيد الإداري، وصعوبة التحقق من صحة المستندات.

لقد ساهم التوثيق الرقمي في إحداث نقلة نوعية في مجال التعاملات العقارية، حيث أصبح بالإمكان إبرام العقود، وتسجيل الصفقات، وحفظ الوثائق العقارية بطريقة مؤمنة، وسريعة، وموثوقة، دون الحاجة إلى الاعتماد الكامل على الأوراق أو الحضور المادي، كما عزز من الشفافية ومنع التلاعب والاحتيال، من خلال ربط المعاملات بأنظمة تحقق إلكترونية، وسجلات رقمية يصعب اختراقها أو تزويرها.

وفي ظل التوسع العمراني والاستثمار العقاري المتزايد، أصبحت أهمية التوثيق الرقمي تتجاوز الجانب الإداري لتشمل أبعادا اقتصادية وقانونية، مما يجعل من الضروري فهم دوره الحيوي في تسهيل، تنظيم، وتأمين المعاملات العقارية في العصر الرقمي.

أولا: تسريع المعاملات العقارية من خلال الرقمنة

تعد الرقمنة أداة فعالة لتسريع وتسهيل المعاملات العقارية، التي تعرف بتعدد مراحلها وتعقيد إجراءاتها في النظام التقليدي الورقي، فالاعتماد على الوثائق الورقية يؤدي غالبا إلى تأخير كبير في إنجاز المعاملات، نظرا للحاجة إلى تنقل المواطن أو الموثق بين عدة إدارات، مثل مصلحة الضرائب، الحفظ العقاري، المصالح البلدية، وغيرها، بالإضافة إلى الوقت المستهلك في انتظار المصادقات والمراسلات اليدوية بين هذه المصالح.

الرقمنة تساهم في تقليص هذه التأخيرات بشكل ملموس، من خلال تمكين المواطنين والمهنيين من تعبئة الوثائق إلكترونيا، وإرسالها مباشرة إلى الجهات المعنية عبر بوابات رقمية مخصصة، دون الحاجة إلى التنقل المادي أو تقديم نسخ ورقية، كما تتيح النماذج الإلكترونية الموحدة معالجة أسرع للملفات، مع تقليل الأخطاء الناتجة عن الإدخال اليدوي للمعلومات أو نقص الوثائق وكذلك حفظ المعلومات من الكوارث و التلف و الفقد[1].

علاوة على ذلك، تساعد الرقمنة في القضاء على المراسلات البيروقراطية التقليدية، التي كانت تعتمد على البريد اليدوي أو نقل الملفات ورقيا بين الإدارات، فعن طريق إنشاء أنظمة معلومات مترابطة بين مختلف الهيئات العقارية والإدارية، يمكن تبادل المعلومات والوثائق في الزمن الحقيقي،

[1] نصيرة ربيع ، حتمية الرقمنة كالية لتطبيق الادارة الالكترونية في الجزائر ، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة آكلي محند أولحاج البويرة ، المجلد 6 ، العدد 02 ، ديسمبر 2021 ، ص ص 1035، 1036.

ما يجنب المواطن ضياع الوقت بسبب تأخر وصول الملف أو ضياع وثيقة معينة، كما يمكن الإدارات من التحقق مباشرة من صحة البيانات وربطها بالسجلات الوطنية.

من جانب آخر، يخفف النظام الرقمي من التنقل المتكرر بين المصالح، وذلك من خلال إنشاء منصات رقمية موحدة تجمع الخدمات العقارية في فضاء واحد، هذه المنصات تتيح للمواطنين فتح ملفاتهم، متابعة تقدمها، ودفع الرسوم إلكترونيا دون الحاجة إلى زيارة عدة إدارات، كما تسمح هذه الأنظمة للمصالح المعنية (مثل الضرائب أو أملاك الدولة) بالاطلاع الفوري على البيانات المرتبطة بالعقار أو مالكه، وهو ما يسرع عملية المعالجة ويمنع التكرار أو التداخل في الإجراءات.

في المحصلة، يؤدي اعتماد الرقمنة في مجال العقار إلى تقليص آجال معالجة الملفات، والحد من البيروقراطية، وتحقيق فعالية إدارية عالية، مع ضمان الشفافية وسهولة التتبع، وهذا ما يجعله خيارا استراتيجيا في إطار إصلاح المنظومة العقارية وترقية مناخ الأعمال والاستثمار في الجزائر.

و بالتالي يشكل التوثيق الرقمي أداة فعالة لضمان الشفافية، وصيانة الحقوق العقارية، وتعزيز الثقة والاستقرار في سوق المعاملات العقارية[1].

يعد التحقق من هوية الأطراف وصحة الوثائق أساسا لضمان الأمان القانوني ومنع التزوير أو التحايل، وهنا تبرز أهمية التوقيع الإلكتروني، المعترف به قانونا في الجزائر بموجب القانون رقم 15-04 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني، والذي يمنح للوثائق الإلكترونية نفس الحجية القانونية للوثائق الورقية التقليدية، متى تم التصديق عليها من طرف هيئة معتمدة، يمكن التوقيع الإلكتروني من إثبات نية الأطراف وتاريخ إبرام العقد، ويصعب تزويره بفضل تقنيات التشفير، مما يوفر حماية كبيرة للمعاملات العقارية، وقد أوضحت دراسة بجامعة المسيلة أهمية سلطات المصادقة الرقمية في دعم هذا التوجه، مبرزة دورها في تأمين المعاملات وتوفير بيئة قانونية موثوقة[2].

ثانيا: تحقيق الأمن العقاري و ضمان إستقرار الملكية العقارية

يعد التوثيق الرقمي حجر الزاوية في بناء أمن عقاري مستدام، لما له من دور محوري في ترسيخ العدالة العقارية والقانونية والاجتماعية، فتوثيق المعاملات العقارية بشكل رقمي لا يقتصر فقط على تسجيل البيانات، بل يعكس مدى نجاعة المنظومة القانونية في حماية حقوق الملكية، وضمان

---

[1] ابتسام النوري، دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري، مجلة الباحث للدراسات و الأبحاث القانونية و القضائية،العدد 55 ، شهر يونيو 2023، ص 153.

[2] درار نسيمة، التوثيق الرقمي و مسؤولية سلطات المصادقة الإلكترونية في القانون الجزائري 15/04 ، المجلد الثاني، العدد 9 مارس 2018،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، ص 859.

الشفافية والنزاهة في كل ما يتعلق بالعقار، حين يشعر المالك بأن ممتلكاته موثقة ومحفوظة ضمن نظام رقمي موثوق، يتولد لديه إحساس بالاطمئنان والثقة في القانون والقضاء، وهو ما يشكل الأساس لقيام دولة الحق والقانون.

وفي هذا السياق، تشكل رقمنة القطاع العقاري نقلة نوعية واستراتيجية في تعزيز الحماية القانونية للملكية العقارية، من خلال توثيق كل المعاملات بطريقة إلكترونية تضمن العلنية والشفافية، ويعود أصل هذا التوجه إلى الأمر رقم 75–74 المؤرخ في 11 ديسمبر 1975، المتعلق بإعداد المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، الذي يعد اللبنة الأولى نحو بناء نظام عقاري شفاف وحديث.

لقد أتاح التوثيق الرقمي إمكانية تسجيل العقود والمعاملات العقارية بشكل فوري ودقيق، مما يسمح للمالكين والمستثمرين والجهات المختصة بالاطلاع المباشر على الوضعية القانونية للعقار والتحقق من صحتها في أي وقت، هذا التحول من النظام الورقي التقليدي إلى النظام الرقمي قلص من فرص التلاعب والتزوير، وعزز من مصداقية الإجراءات القانونية، ورفع من مستوى ثقة الأفراد والمؤسسات في المنظومة العقارية.

إن الهدف الأساسي من تأطير المعاملات العقارية بقواعد رقمية هو ضمان استقرار الملكية وسلامة البيانات، وهو ما يتجلى من خلال توثيق شامل ودقيق للعقود، ورسوم المسح، وسجلات المحافظات العقارية، بالإضافة إلى التحيين المستمر عبر الربط المباشر مع المصالح التوثيقية والجبائية.

كما يوفر التوثيق الرقمي آليات رقابة فعالة تضمن عدم المساس بالحقوق العقارية، وتكرس مبدأ الثقة المشروعة في القانون، مما يخلق بيئة قانونية مستقرة تشجع على الاستثمار وتقلل من المنازعات العقارية، بذلك، يعد التوثيق الرقمي ركيزة أساسية في تحقيق الأمن العقاري والقانوني، والإدارة الفعالة والمستدامة للثروة العقارية[1].

ثالثا: التوثيق الرقمي كأداة لتوحيد السجلات العقارية

في السياق التقليدي، تحفظ الوثائق والسجلات العقارية في عدة جهات ومصالح متفرقة، مثل الحفظ العقاري، البلديات، مكاتب الموثقين، والمحاكم العقارية، مما يؤدي إلى تكرار البيانات، تداخلها، وأحيانا تعارضها، التوثيق الرقمي يأتي كحل تكنولوجي يمكن من جمع كل هذه الوثائق داخل منصة

[1] خولة زروقي، عواطف محي الدين دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5 العدد 1 ،2022 ، ص 532.

رقمية مركزية، تدمج بين مختلف أنواع الوثائق القانونية والتقنية المرتبطة بالعقار كعقود الملكية، قرارات التسجيل، الرسوم العقارية، الخرائط المساحية، الرهون، القيود، والنزاعات القضائية.

هذه العملية تنظم العلاقة بين الوثائق وتزيل التكرار، وتهيئ نظاما موحدا يعتمد عليه في أي معاملة عقارية، ومن خلال هذا التجميع، يتم إنشاء ملف رقمي متكامل لكل عقار، يمثل "هوية عقارية رقمية"، تسهل التحقق من الحالة القانونية للعقار في أي وقت.

واحدة من المشكلات الجوهرية في أنظمة التسجيل العقاري الورقية هي جمود البيانات، أي أن التغييرات التي تطرأ على العقار (مثل نقل الملكية، أو التعديلات على حدوده أو استعماله) لا تسجل فورا أو بدقة، مما يخلق فراغا قانونيا يستغله البعض للتزوير أو التحايل، التوثيق الرقمي يمكن من التحديث الفوري والمتزامن للبيانات، مما يضمن أن أي عملية تتم على العقار تسجل مباشرة في النظام المركزي، وتصبح مرئية لجميع الجهات المختصة.

هذا التحديث الدوري لا يعزز فقط الشفافية، بل يحد من النزاعات العقارية التي غالبا ما تنشأ نتيجة معلومات متضاربة أو قديمة، كما يسمح بتتبع تاريخ العقار وسلسلة الملكيات السابقة، مما يضمن مصداقية الوثائق ومطابقتها للواقع.

إن بناء قاعدة بيانات وطنية مركزية للعقار لا يعد فقط خطوة إدارية، بل هو أساس لبنية تحتية رقمية شاملة تدعم النظام العقاري ككل، فهذه القاعدة تتيح للسلطات العمومية، كوزارة العدل، ووزارة المالية، والمصالح البلدية، وأجهزة الرقابة، أن تعمل على قاعدة بيانات موحدة ومحدثة باستمرار. كما تسمح للموثقين والبنوك والمستثمرين بالوصول إلى معلومات دقيقة قبل إبرام أي صفقة أو تمويل.

ومن خلال هذه القاعدة، يمكن للدولة أن تقيم خريطة عقارية دقيقة، تمكنها من تطوير السياسات العقارية، مثل فرض الضرائب، التخطيط العمراني، تخصيص الأراضي للاستثمار، أو التحكم في التوسع الحضري.

بدأت الدولة فعليا بالتحول نحو نظام توثيق رقمي مركزي، من خلال مشروع الدفتر العقاري الإلكتروني الذي من المتوقع إطلاقه رسميا بداية من عام 2025، طبقا لنص المادة 165 من قانون المالية 2024[1] التي نصت على مايلي: تعدل وتتمم أحكام المادة 18 من الأمر رقم 75-

[1] قانون رقم 24-08 مؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1446 الموافق 24 نوفمبر سنة 2024 يتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية ، العدد 84، المؤرخة في 26 ديسمبر 2024.

74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:

"المادة 18 : يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري، دفتر عقاري، إما على الشكل الساري به العمل أو على دعامة إلكترونية.

تنسخ في الدفتر العقاري كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وفي حالة إعداده في الشكل الإلكتروني، يتضمن إضافة إلى ذلك المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار".

ويكمن الهدف من اعداد دفتر رقمي إنشاء نظام وطني رقمي موحد يدمج كل الوثائق العقارية داخل بيئة إلكترونية آمنة وقابلة للتحديث، ويمكن المواطنين والمهنيين من الولوج السلس إلى معلوماتهم العقارية، كما أنه سيربط تدريجيا بالمنصات الحكومية مثل بوابة "فضاء الجزائر"، ليشكل أحد أعمدة التحول الرقمي في الإدارة العقارية الوطنية.

الخاتمة:

يعد التوثيق الرقمي نقلة جوهرية في تطوير المعاملات العقارية بالجزائر، إذ يفتح آفاقا جديدة لتحقيق سرعة الإنجاز ودقة المعاملات وتقليل فرص التزوير والتلاعب، من خلال هذا التحول الرقمي، يمكن بناء نظام عقاري أكثر شفافية وموثوقية، ينعكس إيجابا على ثقة المستثمرين والمواطنين على حد سواء، ويساهم في تعزيز استقرار السوق العقاري وتيسير الاستثمار فيه.

ومع ذلك، يتطلب النجاح الكامل للتوثيق الرقمي تبني رؤية شاملة تشمل تطوير البنية التقنية والقانونية، بالإضافة إلى رفع قدرات الكوادر المختصة وتوعية المجتمع بأهمية هذا التحول، إن الاستثمار في هذه الجوانب سيكون الركيزة الأساسية لترقية المعاملات العقارية وتحقيق التنمية المستدامة في القطاع العقاري الوطني.

انطلاقا من ما تم عرضه وتحليله، يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات التي تهدف إلى تعزيز كفاءة التوثيق الرقمي، وتجاوز العقبات التي قد تعيق اعتماده الكامل في المعاملات العقارية، وتتمثل هذه المقترحات فيما يلي:

1 .إنشاء منصة إلكترونية موحدة ومتكاملة خاصة بالتوثيق العقاري لضمان سرعة ودقة الإجراءات.

2 .تحديث الإطار القانوني بما يتناسب مع متطلبات التوثيق الرقمي وحماية البيانات.

3 .تنظيم دورات تدريبية مستمرة للقضاة، كتاب العدل، والموظفين العقاريين على استخدام التكنولوجيا الحديثة.

4 .إطلاق حملات توعية مكثفة لتعريف المواطنين بفوائد التوثيق الرقمي وأهمية الاعتماد عليه.

5 .تعزيز التنسيق بين الوزارات والمؤسسات المعنية لضمان تكامل الخدمات الرقمية.

6 .تبني نظم حماية إلكترونية متطورة لضمان سرية المعلومات ومنع الاختراقات.

7 .توفير دعم فني مستمر للمستخدمين لضمان استمرارية العمل وفعالية النظام.

قائمة المصادر و المراجع:

القوانين:

1. قانون رقم 15 04 مؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1436 الموافق أول فبراير سنة 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، ج. و العدد 06 المؤرخة في 10 فبراير سنة 2015.
2. قانون رقم 24-08 مؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1446 الموافق 24 نوفمبر سنة 2024 يتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية ، العدد 84، المؤرخة في 26 ديسمبر 2024.

الكتب:

1. إبراهيم عبد اللطيف الأعطمي العبيدي ،التوثيق الرقمي و أهميته في حفظ الحقوق ، الحجج الوقفية انموذجا، الطبعة الأولى ،دائرة الشؤون الإسلامية و العمل الخيري بدبي، إدارة البحوث، 2023.
2. تامر محمد سليمان الدمياطي، إثبات التعاقد الإلكتروني عبر الأنترننت – دراسة مقارنة بهجات للطباعة، القاهرة، الطبعة الأولى 2009.
3. فادي توكل عماد الدين، عقد التجارة الإلكترونية، منشورات الحلبي الحقوقية، دمشق، بدون سنة.

المذكرات:

1. معوش ريمة دور المحررات العرفية في الإثبات، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عليم حند أولحاج ، البويرة ، 2012/2013.

المقالات:

1. ابتسام النوري، دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري، مجلة الباحث للدراسات و الأبحاث القانونية و القضائية،العدد 55 ، شهر يونيو 2023.
2. بلحمزي فهيمة، دور التوثيق الالكتروني في تحقيق الامن القانوني، مجلة حقوق الإنسان و الحريات العامة، العدد 4، جوان 2017.
3. بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصرنة نظام التوثيق، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 11، العدد 1، جانفي 2025.
4. خولة زروقي، عواطف محي الدين دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5 العدد 1 ،2022.
5. عبان عميروش، التنظيم القانوني للتشفير كآلية للتصديق الإلكتروني في التشريع الجزائري و التشريعات المقارنة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 7 ، العدد 1 ، جوان 2022.
6. درار نسيمة، التوثيق الرقمي و مسؤولية سلطات المصادقة الإلكترونية في القانون الجزائري 15/04 ، المجلد الثاني، العدد 9 مارس 2018، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية.
7. مرتضى عبد الله خيري عبد الله القواعد الخاصة بتوثيق التوقيع الإلكتروني، مجلة دراسات وأبحاث، كلية البريمي الجامعية. سلطنة عمان.
8. نصيرة ربيع ، حتمية الرقمنة كالية لتطبيق الادارة الالكترونية في الجزائر ، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة آكلي محند أولحاج البويرة ، المجلد 6 ، العدد 02 ، ديسمبر 2021 .