

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



فرقة البحث PRFU: الإشكالات العملية والقانونية لوسائل التقدم العلمي في مجال الإثبات المدنى وأثرها على تحقيق الأمن القانوني.

فرقة البحث PRFU: آليات تنسيق التشريعات لضمان الأمن السيبراني وبناء مجتمع المعرفة.

فرقة البحث PRFU: ضمانات الأمن القانوني للحقوق والحريات في القانون الدستوري الجزائري.

ملتقى وطني حضوري وعن بعد حول:

أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر

يوم: 21 أكتوبر 2025

معلومات المشاركين:

الدكتور: دهمة مروان
التخصص: تحولات الدولة
الرتبة: أستاذ محاضر (أ)
جامعة غرداية
رقم الهاتف: 0667003750
dahma.marouane@univ-ghardaia.edu.dz

الدكتور: البرج أحمد
تخصص: قانون الاقتصادي العام
الرتبة: أستاذ محاضر (أ)
جامعة غرداية
رقم الهاتف: 0659217171
elbordji.ahmed@univ-ghardaia.edu.dz

محور المداخلة:

المحور الثالث: التشريعات والسياسات الداعمة للتوثيق الرقمي للعقارات.

عنوان المداخلة: التوثيق الإلكتروني للتصيرفات العقارية: " دراسة تحليلية مقارنة بين الإقرار التشريعي والمنع ".

شهد العصر الرقمي تحولاً جذرياً في طبيعة المعاملات القانونية، مما فرض على الأنظمة التشريعية تحديات كبرى، لا سيما في مجال التصرفات العقارية التي تتسم تقليدياً بأعلى درجات الشكلية والضمان، تتناول هذه الدراسة الإشكالية المحورية للتوثيق الرسمي الإلكتروني للتصرفات الواردة على عقار أو حقوق عينية عقارية، مستعرضة التباين العميق في المواقف التشريعية المقارنة بين اتجاه يمنع هذا النمط من التوثيق تمسكاً بالضمانات التقليدية، واتجاه آخر يقره ويسعى لتنظيمه استجابة لمتطلبات العصر . تهدف هذه المداخلة، من خلال توظيف المنهج التحليلي والمنهج المقارن، إلى تفكيك الأسس الفلسفية والقانونية لكلا الاتجاهين، مع التركيز على نماذج تشريعية رائدة كالنموذج الفرنسي (المُقر) ونماذج أخرى أكثر تحفظاً ، كما تسعى الدراسة إلى تشخيص موقف المشرع الجزائري الذي يبدو ضبابياً، وتحليل مدى كفاية نصوصه الحالية، واقتراح آفاق لتطوير منظومته التشريعية بما يوازن بين متطلبات الأمان القانوني وضرورات الكفاءة الرقمية.

الكلمات المفتاحية: التوثيق الإلكتروني، التصرفات العقارية، الحجية القانونية، الأمان القانوني، القانون المقارن، المشرع الجزائري.

Abstract:

The digital era has fundamentally transformed legal transactions, posing significant challenges to legislative systems, particularly concerning real estate transactions, which are traditionally characterized by the highest degrees of formalism and security. This study addresses the pivotal issue of official electronic notarization for real estate and property rights transactions, exploring the profound divergence in comparative legislative approaches. It contrasts the prohibitive stance, which adheres to traditional safeguards, with the permissive approach that embraces and regulates electronic notarization in response to contemporary demands.

Employing analytical and comparative methodologies, this paper deconstructs the philosophical and legal foundations of both trends, focusing on pioneering models like the French system (permissive) and other more conservative frameworks. Furthermore, the study diagnoses the ambiguous position of the Algerian legislator, analyzes the adequacy of current legal texts, and proposes future pathways for developing a legislative framework that balances legal certainty with digital efficiency.

Keywords: Electronic Notarization, Real Estate Transactions, Probative Value, Legal Certainty, Comparative Law, Algerian Legislator.

لم يعد التحول الرقمي ترفاً تكنولوجياً، بل أصبح واقعاً يفرض نفسه على كافة مناحي الحياة، ومن ضمنها المنظومة القانونية ، فبعد أن كانت الورقة والببر والتواقيع الخطية هي الأدوات الحصرية لإثبات الحقوق وتوثيق الالتزامات، ظهرت الدعامات الإلكترونية والتواقيع الرقمية كبديل واعد يحمل في طياته سرعة وكفاءة غير مسبوقة ، إلا أن هذا التحول أثار جلاً واسعاً، خاصة في الميادين التي يوليها القانون أهمية قصوى ويحيطها بسياج من الإجراءات الشكلية الضامنة، وعلى رأسها ميدان التصرفات العقارية¹.

إن نقل ملكية عقار أو إنشاء حق عيني عليه ليس مجرد تصرف مالي، بل هو عملية قانونية معقدة تمس استقرار الملكية والثقة في المعاملات، وتشكل أساس الائتمان العقاري ومن هنا، اشترطت جل التشريعات أن تتم هذه التصرفات في شكل رسمي، يتم على يد موظف عمومي مختص (الموثق)، يضفي على المحرر حجية مطلقة وقوة تنفيذية ، هذا الشرط الشكلي ليس غاية في حد ذاته، بل هو وسيلة لتحقيق أهداف جوهرية تمثل في ضمان صحة الرضا وحماية الطرف الضعيف وتتأمين استقرار المعاملات².

إشكالية الدراسة:

في ظل هذا التجاذب بين التقليد والحداثة تتبلور الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة في التساؤل التالي : كيف تناولت التشريعات المقارنة الرسمية الإلكترونية للتصرفات العقارية، وأين يقف المشرع الجزائري بين المنع والإقرار وما يطرحه ذلك من تحديات وآفاق؟

منهج الدراسة:

1. **المنهج التحليلي** : سيتم استخدامه لتفكيك النصوص القانونية ذات الصلة في التشريعات محل الدراسة (الجزائري، الفرنسي، المصري، الإماراتي)، وتحليل مضامينها وأبعادها الفلسفية والعملية.
2. **المنهج المقارن** :سيتم من خلاله الموازنة بين الحلول التشريعية المختلفة، بهدف إبراز نقاط القوة والضعف في كل اتجاه، واستخلاص الدروس التي يمكن أن يستفيد منها المشرع الجزائري.

خطة الدراسة:

المبحث الأول :الاتجاهات التشريعية المقارنة في تنظيم التوثيق الإلكتروني العقاري.

المبحث الثاني :حجية التوثيق الإلكتروني العقاري والموقف الضبابي للمشرع الجزائري.

المبحث الأول الاتجاهات التشريعية المقارنة في تنظيم التوثيق الإلكتروني العقاري.

¹- عابد فايد عبد الفتاح فايد، "الكتابة الإلكترونية في القانون المدني: الفكرة والوظائف"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة حلوان، مصر، 2008، ص 185.

²- رحيمية عماد الدين، "الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تizi وزو، الجزائر، 2014، ص 55.

يثير الانتقال من المحرر الرسمي الورقي إلى الإلكتروني في مجال العقارات انقساماً تشريعياً حاداً ، في بينما ترى بعض الأنظمة أن الضمانات المرتبطة بالحضور المادي للموثق والأطراف والتوفيق الخطي لا يمكن استبدالها، ترى أنظمة أخرى أن التكنولوجيا الحديثة قادرة على توفير ضمانات مكافئة، بل وأحياناً متقدمة¹.

المطلب الأول: الاتجاه التشريعي المانع: تكريس للضمانات التقليدية.

يستند الموقف الرافض أو المتحفظ على التوثيق الإلكتروني للعقارات إلى مجموعة من المبررات التي تتمحور حول فكرة الأمن القانوني وحماية الأطراف، خاصة الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية.

أولاً: الأسس الفلسفية والقانونية للمنع.

1. **جوهرية الحضور المادي ودور الموثق الاستشاري** : يرى أنصار هذا الاتجاه أن حضور الأطراف شخصياً أمام الموثق ليس مجرد إجراء شكلي، بل هو قلب العملية التوثيقية، فمن خلال هذا الحضور يتتأكد الموثق من هوية الأطراف وأهليتهم، ورضائهم الحر والمستثير الحالي من عيوب الإرادة كالغلط والتلليس والإكراه.

الأهم من ذلك، يمارس الموثق "واجب النصح والإرشاد" ، حيث يشرح للأطراف بأسلوب مبسط الآثار القانونية الخطيرة للتصرف الذي هم بصدده إبرامه، هذا التفاعل الإنساني المباشر يسمح للموثق بتقييم مدى استيعاب الأطراف وتلقائية إرادتهم، وهو ما يصعب، إن لم يكن يستحيل تحقيقه بنفس درجة اليقين عبر شاشة الحاسوب².

2. **مخاطر الأمن السيبراني وتحديات الإثبات** : على الرغم من تطور تقنيات التوقيع الإلكتروني المؤمن، تبقى المخاوف قائمة بشأن إمكانية اختراق الأنظمة، سرقة الهويات الرقمية، والتللاعب بالمستدات الإلكترونية.

إن إثبات وقوع مثل هذا الاختراق أو التزوير يتطلب خبرة تقنية عالية وقد يكون مكلفاً ومعقداً، مما يضع عبئاً إضافياً على المتضادين والقضاء، يجادل هذا التيار بأن المحرر الورقي برغم قابليته للتزوير، يظل أسهل في الفحص والتحقق بالطرق التقليدية (فحص الخطوط، تحليل الحبر، إلخ)³.

3. **مبدأ الرسمية كعامل استقرار نفسي واجتماعي** : إن إبرام عقد عقاري أمام موظف عمومي في مكتبه، والتوفيق على سجلات رسمية، تضفي على التصرف هيبة ووقاراً، وتزرع في أذهان المتعاقدين الإحساس بخطورة وأهمية الالتزام الذي

¹- عبد الله أحمد عبد الله غرابية، "حجية التوقيع الإلكتروني في التشريع المعاصر"، دار الرأي للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2008، ص 112.

²- ينظر التوجيه الأوروبي رقم CE 31/2000 المتعلق بالتجارة الإلكترونية، الذي استثنى في مادته التاسعة العقود المنشئة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية من نطاق تطبيقه، تاركاً تنظيمها للدول الأعضاء، اعترافاً منه بهذه الخصوصية.

³- محمد محروك، "خصوصيات التوقيع الإلكتروني وحجيتها في الإثبات"، المؤتمر العلمي المغاربي الأول حول المعلوماتية والقانون، 2009، أكاديمية الدراسات العليا، طرابلس، ليبيا، ص 15.

يقدمون عليه، يخشى أن يؤدي الانتقال إلى بيئة إلكترونية بحثة إلى تبسيط هذا الإجراء لدرجة قد تفقده هذه الهيبة، وتجعل الأفراد أقل حذراً في إبرام مثل هذه التصرفات المصيرية.¹

ثانياً: صور المنع التشريعي.

- **المنع الصريح :** وهو الموقف الأكثروضوحاً، حيث ينص القانون صراحة على استبعاد التصرفات العقارية من نطاق تطبيق قواعد المعاملات الإلكترونية، والمثالالأبرز هو قانون المعاملات الإلكترونية الأردني رقم 15 لسنة 2015، الذي استثنى مادته الثالثة بشكل قاطع معاملات التصرف في الأموال غير المنقوله².
- **المنع ضمني :** وهو الأكثر شيوعاً، ويتحقق من خلال سكوتالمشرع عن تنظيم هذا النوع من التوثيق، مما يجعله غير ممكن عملياً في ظل غياب الإطار القانوني والتقني اللازم ، فإذا كان قانون التوثيق يتحدث حسراً عن "الأصل الورقي" و"النسخ الورقية" و"السجلات المادية" ، فإنه بذلك يقصي ضمنياً أي شكل إلكتروني ، هذا الموقف يخلق حالة من الفراغ التشريعي التي تساوي في نتيجتها المنع³.

المطلب الثاني: الاتجاه التشريعي المميز: نحو الكفاءة الرقمية المؤمنة.

على النفيض من الاتجاه السابق، تبنت دول أخرى، وعلى رأسها فرنسا، رؤية مستقبلية ترى في التوثيق الإلكتروني أداة لتعزيز الكفاءة دون التفريط في الأمان، شريطة وضع إطار قانوني وتقني صارم.

أولاً: فلسفة الإقرار وأسسها.

1. **مبدأ التكافؤ الوظيفي والحياد التكنولوجي :** يقوم هذا الاتجاه على فكرة أن المحرر الإلكتروني يمكن أن يؤدي نفس وظائف المحرر الورقي (التوثيق، الإثبات، الحفظ) إذا استوفى شروطاً تقنية وقانونية تتضمن موثقيته وسلامته. القانون لا يجب أن يميز بين الوسائل، بل يجب أن يركز على تحقيق الغاية وهي "الموثوقية" ، هذا ما يعرف بمبدأ "الحياد التكنولوجي" ، الذي تبنته تشريعات رائدة مثل قانون الأونسيتار النموذجي للتجارة الإلكترونية⁴.
2. **الأمان المعزز بالเทคโนโลยيا :** يرى أنصار هذا الاتجاه أن التكنولوجيا الحديثة قادرة على توفير مستويات أمان تفوق تلك التي يوفرها الورق ، فالتوقيع الإلكتروني الموصوف (المؤمن) يكاد يكون من المستحيل تزويره بالتقنيات الحالية. كما أن تقنيات "البصمة الزمنية" ، تمنح المحرر تاريخاً يقيناً غير قابل للتلاعب ، والأهم من ذلك أن المحررات المحفوظة في

¹ - Gautrais, V. (2012). Le contrat électronique international. Schulthess. p. 231. This book highlights the socio-legal functions of legal formalism that are challenged by dematerialization.

²- المادة (3/ب) من قانون المعاملات الإلكترونية الأردني رقم 15 لسنة 2015

³- قانون التوثيق الجزائري 06-02 مثال واضح على ذلك، حيث صيغت كل أحكامه بمنطق ورقي خالص، مما يشكل عائقاً ضمنياً أمام أي محاولة للتوثيق الإلكتروني ، القانون رقم 06-02 مورخ في 21 محرم 1427 الموافق 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 ، الصادرة في 8 مارس 2006.

⁴- المادة 5 من قانون الأونسيتار النموذجي بشأن التجارة الإلكترونية لعام 1996.

أنظمة مركزية مؤمنة تترك "أثراً رقمياً" لكل عملية وصول أو محاولة تعديل، مما يوفر شفافية ورقابة لا مثيل لها في العالم الورقي¹.

3. الكفاءة الاقتصادية وتسهيل المعاملات : إن إمكانية إبرام العقود عن بعد، وتقليل زمان التداول الورقي، والأرشفة الإلكترونية الفورية، كلها عوامل تؤدي إلى تسريع وتيرة المعاملات العقارية بشكل هائل ، هذا الأمر لا يخدم المتعاملين فقط، بل ينشط السوق العقاري ككل، ويحسن من مناخ الأعمال، ويرفع من تصنيف الدولة في مؤشرات سهولة ممارسة الأعمال التجارية العالمية.²

ثانياً: النموذج الفرنسي كحالة دراسية.

تعد فرنسا المثال الأبرز على الانتقال المنظم والمدروس نحو التوثيق الإلكتروني الرسمي، وهذا الانتقال لم يكن عشوائياً، بل تم عبر مراحل:

1. الإقرار التشريعي المبدئي : بدأ المشرع الفرنسي بتعديل القانون المدني (المادة 1369 وما بعدها) ليقر صراحة بإمكانية إنشاء "العقد الرسمي الإلكتروني، مشترطاً أن يتم إنشاؤه وحفظه وفقاً لشروط تحدد بموجب مرسوم يصدر عن مجلس الدولة³.

2. التنظيم الفني الدقيق : صدر المرسوم رقم 973-2005 الذي فصل بدقة متاهية الشروط التقنية الواجب توافرها. ومن أهم ما جاء به:

- ضرورة استخدام الموثق لتوقيع الإلكتروني مؤمن صادر عن جهة معتمدة.
- إنشاء شبكة إلكترونية آمنة ومغلقة خاصة بالموثقين لتبادل المحررات.
- إنشاء "مستودع مركزي إلكتروني للمحررات" لحفظ أصول العقود بشكل آمن و دائم.

3. الدور المركزي للمؤسسة التوثيقية : لم تترك الدولة الأمر للمبادرات الفردية، بل قامت المؤسسة المهنية للموتحقين بدور محوري في تطوير وتأمين البنية التحتية التكنولوجية، وتدريب الموتحقين، وضمان الامتثال للمعايير ، هذا التكامل بين التشريع والتنظيم المهني هو سر نجاح التجربة.⁴

المبحث الثاني حجية التوثيق الإلكتروني العقاري والموقف الضبابي للمشرع الجزائري.

¹ -Lipovetsky, S., & Weisz, G. (2005, September 20). Les actes authentiques se dématérialisent enfin. Le journal du net. This article details the enhanced security features of the French electronic notarial system.

²- عبد الرحيم صالح، "العقود الزواج بالبريد الإلكتروني دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري"، دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص 195.

³ - Article 1369 du Code civil français.

⁴ - Décret n° 2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires.

بعد استعراض الاتجاهين الرئيسيين في القانون المقارن، ننتقل الآن إلى جوهر الإشكالية القانونية المتثلة في حجية هذا النوع من التوثيق، ومن ثم نحاول استجلاء موقف المشرع الجزائري الذي يقف في منطقة وسطى، لم تحسّ أمره بعد بشكل قاطع.

المطلب الأول: إشكالية الحجية القانونية وتحقيق التكافؤ الوظيفي الكامل.

لا يكفي أن يجيز المشرع إنشاء المحرر العقاري الإلكتروني، بل يجب أن يحدد بوضوح حجيتها في الإثبات وقوته التنفيذية، وهو ما يعرف بتحقيق "التكافؤ الوظيفي الكامل" مع المحرر الرسمي الورقي.

أولاً: حجية المحرر الإلكتروني في الإثبات (القوة الثبوتية).

يتمتع المحرر الرسمي الورقي بحجية مطلقة على الكافة فيما دونه الموثق في حدود مهمته، ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير¹، ولكي يكتسب المحرر الإلكتروني ذات الحجية، اشترطت التشريعات الرائدة، كالفرنسي، مجموعة من الشروط الصارمة والمتكاملة:

1. **الشروط الموضوعية**: وهي ذاتها المطلوبة في المحرر الورقي: صدوره من موظف عام مختص مكانياً و نوعياً، و مراعاة الأوضاع القانونية.

2. **الشروط التقنية (جوهر التمييز)**:

- **التوقيع الإلكتروني الموصوف (المؤهل)** : لا يكفي أي توقيع إلكتروني، بل يجب أن يكون من أعلى درجات الأمان، مرتبطاً بشهادة تصديق موثوقة، ومنشأً بأداة آمنة تحت السيطرة الحصرية للموثق ، هذا يضمن بشكل قاطع نسبة المحرر إلى الموثق².

- **سلامة المحتوى** : يجب أن يكون المحرر محمياً بتقنيات تشفير وختم إلكتروني تمنع أي تعديل لاحق على توقيعه. أي محاولة للتغيير يجب أن تكون قابلة للكشف فوراً.

- **يقينية التاريخ** : يجب أن يكون المحرر مرتبطاً ببصمة زمنية إلكترونية صادرة عن طرف ثالث موثوق، مما يمنحه تاريخاً رسمياً لا يقبل الجدل.

- **قابلية الحفظ والاسترجاع الدائم** : يجب أن يتم حفظه في نظام أرشفة إلكتروني يضمن بقاءه وقابليته للقراءة طوال المدة القانونية، دون أن يتأثر بتقادم التكنولوجيا³.

ثانياً: القوة التنفيذية للمحرر الإلكتروني.

يعد السند الرسمي سندًا تنفيذياً بذاته ، ولكي يحوز المحرر الإلكتروني هذه القوة، يجب أن يسمح النظام القانوني والتقني بإمكانية استخراج "صورة تنفيذية إلكترونية" منه، هذه الصورة ليست مجرد نسخة، بل هي مستند إلكتروني مستقل مؤمن بتوقيع إلكتروني

¹- المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 20 شعبان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

²- ينص المرسوم الفرنسي رقم 2001-272 على المتطلبات التقنية للتوقيع الإلكتروني المؤمن، والتي تم تبني معاييرها لاحقاً في اللائحة الأوروبية

³- المادة 1366 من القانون المدني الفرنسي.

خاص ويحمل الصيغة التنفيذية، ويتم إرساله بشكل آمن إلى جهات التنفيذ (المحضرات القضائيين) ، النظام يجب أن يضمن عدم إمكانية إصدار أكثر من صورة تنفيذية واحدة لنفس المحرر.¹

ثالثاً: إشكالية التنازع والترجيح بين الأدلة.

في نظام يعترف بالتكافؤ الكامل، لا توجد أولوية قانونية للمحرر الورقي على الإلكتروني أو العكس ، كلاهما يتمتع بنفس الحجية ، وفي حالة التعارض بينهما لا يتم الترجيح على أساس طبيعة الداعمة، بل وفقاً لقواعد العامة للإثبات، وأهمها في المجال العقاري قاعدة الأساسية في الشهر بالسجل العقاري. فالعبارة بمن قام بشهر حقه أولاً، بعض النظر عما إذا كان سنه ورقياً أم إلكترونياً.²

المطلب الثاني: الموقف الضبابي للمشروع الجزائري وآفاق التطوير.

على عكس المشروع الفرنسي الواضح أو الأردني الصريح، يتسم موقف المشروع الجزائري بالغموض والتعدد مما خلق حالة من عدم اليقين القانوني.

أولاً: تشخيص مكامن القصور في المنظومة الحالية.

1. **نصوص عامة لا تعالج الخصوصية** : صحيح أن المشروع الجزائري أقر بالمبادئ العامة للتكافؤ بين الكتابة الإلكترونية والورقية (المادة 323 مكرر 1 ق.م) وساوى بين التوقيع الإلكتروني الموصوف والتقليدي (قانون 15-04)، لكن هذه النصوص جاءت عامة وفضفاضة، المشكلة الجوهرية تكمن في أنها لم تعالج الحالة الخاصة والمُقيدة للمحررات "الرسمية" التي يتطلبها القانون في معاملات محددة كالعقارات (المادة 324 مكرر 1 ق.م)، فهل يمكن تطبيق قاعدة عامة للإثبات لإجازة شكلية مطلوبة تحت طائلة البطلان؟ هذا هو مكمن الخلاف الفقهي والغموض القانوني.⁴

2. **قانون التوثيق: أسيير المنطق الورقي** : عند فحص قانون 06-02 المنظم لمهنة الموثق، نجد أنه صيغ بالكامل بلغة ومنطق العالم الورقي ، فهو يتحدث عن "الأصل" المحفوظ لدى الموثق، و"النسخ" التي تسلم للأطراف، و"الفهارس" و"السجلات" المادية، لا يوجد أي نص يشير ولو تلميحاً إلى إمكانية وجود أصل إلكتروني أو توقيع إلكتروني للموثق، أو نظام أرشفة رقمي ، هذا التجاهل التام يجعل القانون الحالي عائقاً رئيسياً أمام أي محاولة للتحول الرقمي.⁵

¹- المادة 19 من قانون 25 فانتوز للسنة 11 الفرنسي، والتي كرست القوة التنفيذية للمحررات الموثقة، وتم تكييفها لتشمل المحررات الإلكترونية بموجب المراسيم اللاحقة.

²- المادة 1368 من القانون المدني الفرنسي تمنح القاضي سلطة تقديرية في الترجيح بين الأدلة الكتابية أياً كانت دعمتها عند تساويها في الحجية، مع مراعاة قواعد الشهر العقاري.

³- القانون رقم 15-04 مؤرخ في 12 ربيع الثاني 1436 الموافق 1 فبراير 2015، المحدد لقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 6، الصادرة في 10 فبراير 2015.

⁴- كما ورد في النص الأصلي للدراسة المرفقة: "المشروع الجزائري لم يقر اتجاهًا واضحًا وصريحاً بخصوص هذه المسألة لا بالمنع ولا بالإقرار".

⁵- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

3. غياب البنية التحتية القانونية والتقنية المتخصصة: حتى لو فُسرت النصوص العامة بشكل واسع، فإن التطبيق يصطدم بفراغ تنظيمي وتقني هائل لا يوجد إطار قانوني لإنشاء هيئة تصديق إلكتروني متخصصة لإصدار شهادات التوقيع الموصوفة للمهن القانونية المنظمة (الموقعين والمحضرات) ، كما لا توجد أي شبكة إلكترونية مؤمنة تربط الموقعين ببعضهم البعض وبإدارات السجل العقاري والضرائب بدون هذه البنية التحتية، يظل الحديث عن توثيق إلكتروني مجرد أمنية نظرية¹.

ثانياً: الآفاق المقترحة لتجاوز الوضع الراهن.

إن الخروج من حالة الجمود الحالية يتطلب رؤية إصلاحية شاملة ومتكاملة، لا تكتفي بالترقيع، بل تعيد بناء المنظومة على أساس حديثة.

1. الإصلاح التشريعي كأولوية قصوى:

- تعديل القانون المدني : يجب إضافة نص صريح يجيز إنشاء المحررات الرسمية المطلوبة قانوناً في شكل إلكتروني، مع الإحالة إلى نص تنظيمي لتحديد الشروط التقنية.
- إصلاح جذري لقانون التوثيق : يجب إعادة صياغة القانون 06-02 ليتضمن فصلاً كاملاً حول "التوثيق الإلكتروني" ، يحدد التزامات الموقن التقنية، وإجراءات إنشاء وحفظ المحرر الإلكتروني، وكيفية إصدار النسخ والصور التنفيذية الإلكترونية.

2. بناء البنية التحتية الرقمية : يجب على الدولة، بالتنسيق مع الغرفة الوطنية للموقعين، الاستثمار في إنشاء بنية تحتية تكنولوجية موثوقة تشمل:

- نظام وطني للتوقيع الإلكتروني الموصوف للمهن المنظمة.
- منصة إلكترونية مركبة ومؤمنة للموقعين (على غرار النموذج الفرنسي).
- تحديث ورقمنة شاملة لإدارات الشهر العقاري لتكون قادرة على التعامل مع المحررات الإلكترونية.

3. التأهيل والتكوين المستمر : يجب إطلاق برامج تكوين وتربیت مكثفة للموقعين وكتابهم، وكذلك للقضاء والمحضرات، لتعريفهم بالإطار الجديد وتأهيلهم للتعامل مع التحديات التقنية والقانونية للتوثيق الرقمي².

خاتمة:

في ختام هذه المداخلة، نخلص إلى أن مسألة التوثيق الرسمي الإلكتروني للصرفات العقارية تمثل إحدى أبرز نقاط التجاذب في الفكر القانوني المعاصر ، وقد كشفت الدراسة عن وجود تيارين رئисين: تيار متحفظ يمنع أو يقييد هذا النوع من التوثيق، وتيار منفتح يقوده المشرع الفرنسي، يتبنى التوثيق الإلكتروني بشكل كامل لكن ضمن منظومة قانونية وتقنية باللغة الصrama.

¹- رحيمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 210.

²- إن نجاح أي إصلاح تشريعي مرهون بمدى تقبل وتأهيل الفاعلين في الميدان لتطبيقه بشكل سليم.

أما المشرع الجزائري، فيقف في منطقة رمادية ، فعلى الرغم من إقراره بالمبادئ العامة للكتابة والتوفيق الإلكترونيين، إلا أنه سكت عن تنظيم الجانب الأكثر حساسية وهو "الرسمية الإلكترونية" ، هذا الفراغ التشريعي يخلق حالة من الجمود ويعيق الاستفادة من التكنولوجيا في قطاع حيوي.

إن الحجة القائلة بأن العالم الرقمي يفتقر إلى الضمانات لم تعد مقنعة، فالتجربة الفرنسية أثبتت أن بالإمكان خلق "ضمانات رقمية" قد تتحقق في بعض جوانبها نظيرتها التقليدية، شريطة وجود إرادة سياسية، ورؤية تشريعية واضحة، واستثمار جاد في البنية التحتية.

توصيات:

1. **التدخل التشريعي العاجل** : من خلال تعديل القانون المدني وقانون التوثيق (02-06) وقانون الشهر العقاري، للنص صراحة على إمكانية إنشاء المحررات الرسمية العقارية في شكل إلكتروني.
2. **بناء منظومة متكاملة** : تشمل هيئة وطنية موثوقة لإصدار شهادات التوفيق الإلكتروني الموصوفة، وشبكة إلكترونية مركبة ومؤمنة خاصة بالموثقين، وتحديث أنظمة المحافظات العقارية.
3. **الاستفادة من التجارب المقارنة** : ضرورة دراسة التجربة الفرنسية بشكل عميق للاستفادة من نجاحاتها وتجنب أخطائها، وتكييفها بما يتاسب مع خصوصيات النظام القانوني الجزائري.

إن التبني المدروس والمنظم للتوفيق الإلكتروني العقاري لم يعد خياراً، بل ضرورة حتمية للمستقبل، توازن بين مطلب الأمن القانوني الذي لا يمكن التنازل عنه، ومطلب الكفاءة الذي يفرضه العصر.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية:

• الكتب والمؤلفات:

- عبد الله أحمد عبد الله غرابة، حجية التوقيع الإلكتروني في التشريع المعاصر ، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.

• الأطروحات الجامعية:

- رحيمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تizi وزو، الجزائر، 2014.

المقالات والمؤتمرات:

- عابد فايد عبد الفتاح فايد، "الكتابة الإلكترونية في القانون المدني: الفكرة والوظائف" ، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة حلوان، 2008.

- عبد الرحيم صالح، "انعقاد الزواج بالبريد الإلكتروني: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري" ، دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، 2012.

- محمد محروك، "خصوصيات التوقيع الإلكتروني وحيثه في الإثبات" ، المؤتمر العلمي المغربي الأول حول المعلوماتية والقانون، أكاديمية الدراسات العليا، طرابلس، ليبيا، 2009.

النصوص القانونية والتشريعية:

- الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 20 شعبان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

- القانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، الصادرة في 8 مارس 2006.

- /3 القانون رقم 04-15 مؤرخ في 12 ربيع الثاني 1436 الموافق 1 فبراير 2015، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 6، الصادرة في 10 فبراير 2015.

قوانين أجنبية :

- قانون المعاملات الإلكترونية الأردني رقم 15 لسنة 2015، الصادر في عدد الجريدة الرسمية للمملكة الأردنية الهاشمية، العدد 5361، بتاريخ 16 يونيو 2015.
- القانون المدني الفرنسي (Code Civil) ، الصادر بموجب القانون رقم 1804-03-21 المؤرخ في 21 مارس 1804.

ثانياً: المراجع باللغة الأجنبية:

1. Gautrais, V. (2012). *Le contrat électronique international*. Schulthess, Zurich.
2. Lipovetsky, S., & Weisz, G. (2005, September 20). *Les actes authentiques se dématérialisent enfin*. Le journal du net.
3. Décret n° 2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires.
4. Directive 2000/31/CE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2000 relative à certains aspects juridiques des services de la société de l'information (Directive sur le commerce électronique).