جامعة العربي التبسي –تبسة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

التوثيق الالكتروني في التصرفات الواردة على العقار

إعداد الطالبة
– بريك إسراء

إشراف الأستاذ:
– د./ عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
د/ مخلوف طارق	أستاذ محاضر –أ–	رئيسا
د/ عزاز مراد	أستاذ محاضر –أ–	مشرفا
د/ مراحي ريمة	أستاذ محاضر –أ–	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/

جامعة العربي التبسي –تبسة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

التوثيق الالكتروني في التصرفات الواردة على العقار

إعداد الطالبة
– بريك إسراء

إشراف الأستاذ:
– د./ عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
د/ مخلوف طارق	أستاذ محاضر –أ–	رئيسا
د/ عزاز مراد	أستاذ محاضر –أ–	مشرفا
د/ مراحي ريمة	أستاذ محاضر –أ–	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

شكر وعرفان

أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الله عز وجل الذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل.

كما أود أن أعرب عن عميق شكري وتقديري إلى **الدكتور عزاز مراد**، الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث وتوجيهي بنصائحه القيمة وإرشاداته السديدة. لقد كان لتوجيهاته الأثر البالغ في إثراء هذا العمل وإخراجه في صورته النهائية.

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين قبلوا مشكورين مناقشة هذا البحث وإبداء ملاحظاتهم القيمة التي ستساهم بلا شك في تطويره وإثرائه.

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى إدارة وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية

كما أود أن أعبر عن امتناني وتقديري لكل من ساندني وشجعني خلال فترة إعداد هذا البحث، سواء كانوا من الزملاء أو الأصدقاء أو أفراد العائلة.

أخيرا، أتوجه بالشكر لكل من سيقرأ هذا العمل ويستفيد منه.

مقدمة

مقدمة:

يشهد العالم اليوم تحولاً جذرياً وغير مسبوق، يُعرف بـ**الثورة الرقمية**، والتي أحدثت تطورات تكنولوجية متسارعة أثرت على كافة مناحي الحياة. لم يعد هذا التحول مجرد خيار، بل أصبح ضرورة حتمية لمواكبة التغيرات العالمية وتحقيق التنمية المستدامة في مختلف القطاعات. وفي هذا السياق، لم يبقَ **القطاع القانوني** بمنأى عن هذه التغييرات، بل هو في صميمها. تتجه الأنظمة القانونية في جميع أنحاء العالم نحو تبني **التعاملات الإلكترونية** و**التوثيق الرقمي** بهدف تبسيط الإجراءات، توفير الوقت والجهد، وزيادة الشفافية والأمان، مما يعزز مفاهيم **الحوكمة الإلكترونية** و**العدالة الرقمية**.

يُعد **قطاع العقارات** من أهم القطاعات الحيوية التي تمس الاقتصاد الوطني بشكل مباشر، ويتميز بخصوصية بالغة تتطلب أعلى درجات الأمان القانوني والاستقرار في التعاملات. فالأصول العقارية تشكل العمود الفقري للثروة، وتشكل التصرفات الواردة عليها – كالبيع، الرهن، الهبة، والوصية – جوهر النشاط الاقتصادي والتنموي. تاريخياً، ارتبطت هذه التصرفات بضرورة **الشكلية والرسمية** التي يكفلها **التوثيق التقليدي** على يد الموثق، لضمان حجيتها في الإثبات ونفاذها في مواجهة الكافة عبر إجراءات الشهر العقاري.

في ظل هذا الواقع، ومع تسارع وتيرة التطور الرقمي الذي تشهده الجزائر، برزت الحاجة الملحة إلى التفكير في آليات حديثة لتنظيم المعاملات القانونية، وعلى رأسها **التوثيق الإلكتروني في التصرفات الواردة على العقار**. يمثل هذا التوجه نقلة نوعية من شأنها أن تحدث ثورة في كيفية إبرام العقود العقارية، تسجيلها، إثباتها، وحفظها. فالعملية الرقمية تعد بتقديم حلول جذرية لمشكلات التوثيق التقليدي من خلال توفير السرعة، الدقة، تقليل الأخطاء البشرية، مكافحة التزوير، تعزيز الشفافية، وتقليل الاحتكاك المباشر. هذا الموضوع يكتسب أهمية علمية من كونه يجمع بين تخصصين دقيقين هما القانون العقاري والقانون الإلكتروني، ويقدم إطاراً نظرياً جديداً لتأصيل المفاهيم القانونية المستحدثة في ظل البيئة الرقمية، مما يثري المكتبة القانونية الجزائرية والعربية.

لا تقتصر أهمية هذه الدراسة على الجانب النظري فحسب، بل تمتد لتشمل جوانب عملية ملموسة. فمن خلال تقديم تحليل معمق للتحديات والفرص المتعلقة بالتوثيق الإلكتروني للعقار، تسعى هذه المذكرة إلى تقديم حلول وتوصيات عملية يمكن أن تساهم في تطوير الإطار التشريعي والتنظيمي المعمول به في الجزائر.

كما تدعم هذه الدراسة جهود الدولة في **رقمنة قطاع العدالة والأملاك العقارية**، بما يعود بالنفع على المواطنين والمستثمرين على حد سواء من خلال تبسيط الإجراءات، تقليل التكاليف الإدارية، وتسريع وتيرة إنجاز المعاملات العقارية. كما أن تطبيق التوثيق الإلكتروني بشكل فعال يمكن أن يعزز من جاذبية الجزائر كوجهة استثمارية، ويقلل من المخاطر المرتبطة بالتعاملات العقارية التقليدية.

إشكالية الدراسة:

على الرغم من المزايا الواعدة التي يقدمها التوثيق الإلكتروني، إلا أن تطبيقه في مجال حساس كالعقارات يثير العديد من التساؤلات و**التحديات القانونية والتقنية** المعقدة. فالتصرفات العقارية تخضع لرقابة صارمة، وتتطلب شروطاً شكلية وموضوعية محددة لضمان صحتها ونفاذها. لذا، فإن تحويل هذه العملية إلى بيئة رقمية يستدعي دراسة معمقة لمدى قدرة الوسائل الإلكترونية على تحقيق نفس الضمانات القانونية التي يوفرها التوثيق التقليدي. كيف يمكن ضمان **صحة التوقيع الإلكتروني؟** ما هي **حجية المحرر الإلكتروني** في الإثبات؟ كيف يمكن **شهر التصرفات العقارية** إلكترونياً؟ وما هي **المسؤولية القانونية** التي تقع على عاتق الأطراف المعنية (الموثق، الجهات المقدمة للخدمة، المتعاقدين) في حال حدوث أخطاء أو انتهاكات؟ والأهم من ذلك، كيف يمكن **حماية البيانات الشخصية** وسرية المعلومات في بيئة رقمية عرضة للاختراق والتلاعب؟

من هنا تنبثق **الإشكالية الرئيسية** لهذه المذكرة:

- **ما مدى فعالية التوثيق الإلكتروني في إضفاء الرسمية والحجية على التصرفات الواردة على العقار في التشريع الجزائري، وما هي التحديات القانونية والتقنية المتعلقة بالمسؤولية وحماية البيانات التي تواجهه، وكيف يمكن التغلب عليها لتعزيز الأمن القانوني والثقة في هذا النوع من التعاملات؟**

ولمعالجة هذه الإشكالية، تطرح الدراسة عدداً من **التساؤلات الفرعية** التي ستكون بمثابة خيوط البحث الرئيسية:

1. ما هو الإطار المفاهيمي للتوثيق الإلكتروني، وكيف يختلف عن التوثيق التقليدي في سياق التصرفات العقارية؟
2. ما هي أنواع التصرفات العقارية التي يمكن أن يشملها التوثيق الإلكتروني، وما هي الشروط اللازمة لصحة التوثيق الإلكتروني للعقار؟

3. ما هو الإطار القانوني والتنظيمي الوطني والدولي للتوثيق الإلكتروني، وما هو دور الجهات المختصة (الموثق، هيئات التصديق، المحافظة العقارية) في هذه العملية؟

4. كيف تتحقق حجية المحرر الإلكتروني في إثبات التصرفات العقارية وشهرها، وما هي الشروط التقنية والقانونية لاعتباره معادلاً للمحرر التقليدي؟

5. ما هي المسؤولية القانونية (المدنية والجزائية) المترتبة على كل من الموثق الإلكتروني، الجهات المقدمة للخدمة، والأطراف المتعاقدة في حال حدوث أخطاء أو انتهاكات؟

6. ما هو الإطار القانوني لضمان حماية البيانات الشخصية في سياق التوثيق الإلكتروني للعقار، وما هي تدابير الأمن السيبراني اللازمة للحفاظ على سرية وسلامة الوثائق الإلكترونية؟

7. ما هي أبرز التحديات القانونية والتقنية والاجتماعية التي تواجه التوثيق الإلكتروني للعقار في الجزائر، وما هي المقترحات الكفيلة بتذليل هذه العقبات وتعزيز فعاليته؟

الدراسات السابقة:

إن موضوع التوثيق الإلكتروني، وإن كان حديثاً نسبياً، إلا أنه قد حظي باهتمام متزايد في الأوساط الأكاديمية والمهنية، خاصة في السنوات الأخيرة مع تسارع وتيرة الرقمنة. وقد تناولت العديد من الدراسات جوانب مختلفة من هذا الموضوع، نذكر منها على سبيل المثال:

- **أطروحات ورسائل جامعية جزائرية:**

- **أطروحة دكتوراه "التوثيق الإلكتروني للتصرفات القانونية في التشريع الجزائري: دراسة مقارنة" للباحثة أمينة بن جلول (جامعة الجزائر 1، 2021):** تناولت هذه الدراسة الإطار القانوني للتوثيق الإلكتروني في الجزائر مقارنة ببعض التشريعات الأخرى، وركزت على التكييف القانوني للمحرر الإلكتروني وحجيته، كما تطرقت لدور الموثق في ظل الرقمنة. تتميز هذه الدراسة بشموليتها في تناول التوثيق الإلكتروني بشكل عام، ولكن دراستنا ستركز بشكل أعمق وأكثر تفصيلاً على التصرفات الواردة على العقار وخصوصيتها، مع التركيز على جانبي المسؤولية وحماية البيانات بشكل مستقل ومعمق.

- **رسالة ماجستير "التوقيع الإلكتروني وحجيته في الإثبات: دراسة مقارنة بين القانون الجزائري وبعض التشريعات العربية" للباحثة فايزة رباع (جامعة قسنطينة 1، 2017):** ركزت هذه الرسالة على أحد أهم أركان التوثيق الإلكتروني وهو التوقيع، وتناولت شروطه وحجيته الإثباتية. تتقاطع هذه الدراسة مع بحثنا في جانب حجية التوقيع الإلكتروني، إلا أن مذكرة التخرج هذه أوسع نطاقاً حيث تغطي جوانب متعددة مثل أنواع التصرفات العقارية، المسؤولية، حماية البيانات، ودور الجهات المختلفة في عملية التوثيق الإلكتروني للعقار ككل.

- **مقالات منشورة في مجلات علمية جزائرية:** مثل مقالات د. أحمد بوعش وآخرين في مجلات مثل "مجلة الفكر القانوني والسياسي" أو "مجلة العلوم القانونية والإدارية"، والتي تناولت غالباً حجية المحررات الإلكترونية أو دور الموثق. تساهم هذه المقالات في إثراء الجانب النظري لمذكرتنا، ولكنها لا تقدم دراسة شاملة ومتكاملة للموضوع من كافة جوانبه كما تهدف إليه هذه المذكرة.

- **دراسات عربية وأجنبية:**

- **مؤلفات د. عبد الفتاح بيومي حجازي:** التي تعتبر من المراجع الأساسية في القانون المعلوماتي والقانون الإلكتروني في العالم العربي. تُقدم هذه المؤلفات تأصيلاً نظرياً هاماً للمفاهيم العامة، ولكنها لا تركز بالضرورة على خصوصية القانون الجزائري أو الجانب العقاري بشكل تفصيلي.

- **دراسات حول تجارب دولية (مثل الإمارات العربية المتحدة وفرنسا):** التي تناولت رقمنة السجلات العقارية أو خدمات التوثيق العقاري الإلكتروني. تُعد هذه الدراسات مصدراً قيماً للمقارنة واستخلاص أفضل الممارسات، وتُستخدم لدعم المقترحات العملية في دراستنا، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية التشريع الجزائري.

يلاحظ من خلال استعراض الدراسات السابقة أن أغلبها تناول التوثيق الإلكتروني بشكل عام، أو ركز على جانب معين منه كالتوقيع أو حجية المحرر. بينما تسعى هذه المذكرة إلى تقديم دراسة شاملة ومتكاملة تركز بشكل خاص على **التصرفات الواردة على العقار** في التشريع الجزائري، مع تحليل معمق للجوانب القانونية والتقنية المتعلقة ب**المسؤولية وحماية البيانات**، وهو ما يميزها ويضيف قيمة نوعية للمكتبة القانونية.

منهجية الدراسة:

ولتحقيق أهداف الدراسة والإجابة على الإشكالية المطروحة، ارتأينا اعتماد **المنهج الوصفي التحليلي**، الذي يقوم على جمع وتحليل النصوص القانونية الجزائرية ذات الصلة، والآراء الفقهية، والاجتهادات القضائية (إن وجدت)، بالإضافة إلى المفاهيم التقنية المرتبطة بالتوثيق الإلكتروني. كما سنعتمد **المنهج المقارن** للاستفادة من تجارب الدول الرائدة في مجال التوثيق الإلكتروني للعقار، واستخلاص الدروس والعبر التي يمكن تطبيقها في السياق الجزائري. وسيتم كذلك توظيف **المنهج الاستشرافي** لتقديم مقترحات وتوصيات تهدف إلى تطوير الإطار القانوني والتقني وتجاوز التحديات القائمة.

هيكل الدراسة:

ولمعالجة جوانب الموضوع المختلفة، تم تقسيم هذه المذكرة إلى **فصلين رئيسيين**، تسبقهما هذه المقدمة، وتليها خاتمة وقائمة بالمصادر والمراجع:

- **الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للتوثيق الإلكتروني للعقار**. يتناول هذا الفصل ماهية التوثيق الإلكتروني، من خلال تعريفاته وخصائصه وتمييزه عن التوثيق التقليدي، ويحدد أنواع التصرفات العقارية التي يمكن أن يشملها، بالإضافة إلى استعراض الإطار القانوني والتنظيمي للموضوع على الصعيدين الدولي والوطني، ودور مختلف الجهات الفاعلة في عملية التوثيق الإلكتروني.
- **الفصل الثاني: حجية التوثيق الإلكتروني للعقار والمسؤولية وحماية البيانات**. يركز هذا الفصل على القوة الثبوتية للمحرر الإلكتروني في إثبات التصرفات العقارية وشهرها، من خلال دراسة شروط وأركان المحرر الإلكتروني الموثق، ويبحث في طبيعة المسؤولية القانونية (المدنية والجزائية) المترتبة على الأطراف المعنية، بالإضافة إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني وتدابير الأمن السيبراني لحماية البيانات الشخصية في بيئة التوثيق الإلكتروني للعقار.

ونأمل أن تكون هذه المذكرة إضافة نوعية للبحث العلمي في مجال القانون العقاري الرقمي، وأن تسهم في إلقاء الضوء على التحديات والآفاق المستقبلية للتوثيق الإلكتروني في الجزائر.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للتوثيق الالكتروني للعقار

تمهيد:

لطالما ارتبطت المعاملات القانونية، ولا سيما التصرفات الواردة على العقار، بضرورة **الشكلية والرسمية**. هذه الخصوصية، التي يفرضها القانون، ليست مجرد إجراء إداري، بل هي ركيزة أساسية لضمان **الأمن القانوني** واستقرار الحقوق العينية، وحماية الملكية العقارية التي تُعد عصب التنمية الاقتصادية والاجتماعية. فالعقار، بصفته مالاً لا منقولاً ذا قيمة استراتيجية، يتطلب أعلى درجات اليقين القانوني في إبرام تصرفاته، وقد تجسدت هذه الضمانات تقليدياً في **المحررات الرسمية** التي يحررها الموثق، لتكتسب قوة ثبوتية مطلقة ونفاذاً في مواجهة الكافة بعد استيفاء إجراءات الشهر العقاري.

غير أن رياح **الثورة الرقمية** التي تهب على العالم قد غيرت ملامح هذه الأساليب التقليدية بشكل جذري. فمع التقدم المتسارع في تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، وظهور **البيئة الإلكترونية** كساحة رئيسية للتعاملات اليومية، أصبح من المحتم على الأنظمة القانونية مواكبة هذا التحول. لم يعد الحديث عن "رقمنة الإدارة" مجرد شعار، بل بات واقعاً تفرضه ضرورات تبسيط الإجراءات، تسريع وتيرة المعاملات، وتقليل التكاليف، بما يتماشى مع التطلعات الحديثة نحو **الحوكمة الرقمية** و**العدالة الإلكترونية**. وفي هذا السياق، برز **التوثيق الإلكتروني** كآلية مبتكرة تَعِدُ بإعادة تعريف مفهوم "الرسمية" و"الحجية" في ظل الفضاء الرقمي، وذلك بتوفير آليات بديلة للكتابة والتوقيع والإثبات.

تطبيق هذا التحول على العقار يمثل فرصة وتحدياً في آنٍ واحد. فبينما يقدم التوثيق الإلكتروني مزايا الكفاءة والشفافية والأمان لدعم الاقتصاد الرقمي الجزائري، فإنه يثير أيضاً تساؤلات قانونية حول قدرته على توفير نفس مستوى الضمانات التقليدية، ومدى ملاءمة الإطار القانوني الجزائري الحالي لاستيعاب هذه المفاهيم الجديدة.

لذلك، يهدف هذا الفصل إلى وضع الأسس النظرية والقانونية للتوثيق الإلكتروني في سياق العقارات. سنبدأ في **المبحث الأول** بتحديد **الإطار المفاهيمي** للتوثيق الإلكتروني، عبر تعريفاته وخصائصه ومقارنته بالتوثيق التقليدي، مع تحديد التصرفات العقارية التي يمكن توثيقها إلكترونياً وشروطها. ثم يتناول **المبحث الثاني الإطار القانوني والتنظيمي**، مستعرضاً المصادر الدولية والتشريعات المقارنة، وتحليل القوانين الجزائرية ذات الصلة، بالإضافة إلى تحديد أدوار الموثق الإلكتروني وهيئات التصديق والمحافظة العقارية، لرسم صورة متكاملة للبيئة التي ينشأ فيها التوثيق الإلكتروني للعقار.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي

إن أي دراسة علمية متعمقة لأي ظاهرة قانونية تستلزم تحديداً دقيقاً لمفاهيمها ومصطلحاتها، وذلك لضمان الوضوح وتوحيد الفهم بين الباحث والقارئ. ففي سياق التحول الرقمي الذي يشهده العالم، برزت مفاهيم جديدة تستوجب تأصيلاً قانونياً خاصاً بها، وذلك لتميزها عن مثيلاتها التقليدية. إن **التوثيق الإلكتروني**، بصفته آلية مستحدثة لإضفاء الرسمية والحجية، يثير العديد من التساؤلات حول ماهيته، طبيعته، وخصائصه التي تميزه عن التوثيق في صورته التقليدية التي ألفها القانون.

لذا، سيهدف هذا المبحث إلى تفكيك مفهوم التوثيق الإلكتروني، بدءاً من تأصيله اللغوي والاصطلاحي والقانوني، مروراً بتحديد خصائصه التي تفرضه البيئة الرقمية، وصولاً إلى مقارنته بالتوثيق التقليدي لإبراز أوجه الاختلاف والتشابه بينهما. كما سيتناول هذا المبحث أنواع التصرفات العقارية التي يمكن أن تُوثق إلكترونياً، والشروط الأساسية التي يجب توافرها لضمان صحة وسلامة هذه العملية في الفضاء الرقمي، وذلك لتقديم إطار مفاهيمي واضح وصلب لبقية محاور الدراسة.

المطلب الأول: مفهوم التوثيق الإلكتروني

قبل الغوص في تفاصيل التوثيق الإلكتروني، من الضروري أن نؤسس لفهم مشترك لمفهوم "التوثيق" بصفة عامة، ثم ننتقل لتكييفه في سياقه الرقمي. فالتوثيق ليس مجرد إجراء شكلي، بل هو عملية قانونية تهدف إلى إضفاء القوة الثبوتية على التصرفات والوقائع القانونية، وحفظها للأجيال القادمة. ومع تطور وسائل الاتصال وظهور الوسائط الإلكترونية، أصبح لزاماً علينا تحديد كيف يمكن لهذا المفهوم الأصيل أن يتجلى في ثوبه الرقمي الجديد، وما هي السمات التي تميزه عن التوثيق التقليدي.

الفرع الأول: تعريف التوثيق الإلكتروني وخصائصه

أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي للتوثيق

يشير **التوثيق لغوياً** إلى الإحكام، والإثبات، والإحاطة، والتثبت. فكلمة "وثّق" تعني أحكم الشيء وثبّته، وجعله ذا ثقة وموثوقية، فالموثوق به هو ما يعتمد عليه. وفي سياق المعاملات، يعني التوثيق جعل الشيء محكماً ومصدقاً به ليعتمد عليه الناس في تصرفاتهم.[1]

(1) عثمان، عبد الباسط جميعي. *الأمن القانوني للمحرر الإلكتروني في المعاملات المدنية والتجارية*. دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011، ص. 25.

أما **اصطلاحياً**، فيُعرف التوثيق بأنه مجموعة الإجراءات والوسائل التي تهدف إلى إضفاء صفة الرسمية والقوة الثبوتية على التصرفات والوقائع القانونية، وذلك بغية حمايتها من الإنكار أو التزوير، وضمان حقوق المتعاملين. ويُعد التوثيق آلية أساسية لتحقيق الأمن القانوني في المجتمعات، وحماية للحقوق والالتزامات، وتسهيلاً لعملية الإثبات أمام الجهات القضائية أو الإدارية.[1] وقد عرفته بعض التعريفات الفقهية بأنه "تدوين التصرفات القانونية من قبل الموثق أو من يقوم مقامه، وفقا للأوضاع القانونية، بهدف إثباتها وحفظها".[2]

ثانياً: التعريف القانوني للتوثيق الإلكتروني

إن القانون المدني الجزائري، شأنه شأن معظم التشريعات التقليدية، لم يتضمن في صيغه الأصلية تعريفاً صريحاً للتوثيق الإلكتروني، لكونه نشأ في بيئة ورقية. إلا أنه، وبعد التطورات التكنولوجية، تم إدماج بعض النصوص التي تعترف بحجية الكتابة والتوقيع الإلكتروني. فنجد مثلاً، **الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، وتحديداً المادة 323 منه**، التي تشير إلى حجية المحررات الرسمية والعرفية، ثم تلتها التعديلات التي اعترفت بالوسائل الإلكترونية.[3]

لكن التعريف الأوضح للمحرر الإلكتروني والتوقيع الإلكتروني، واللذان يشكلان جوهر التوثيق الإلكتروني، ورد في **القانون رقم 02-09 المؤرخ في 5 مايو 2002، يتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني**. حيث نص هذا القانون صراحة على الاعتراف القانوني بالمحرر الإلكتروني والتوقيع الإلكتروني، ممهداً الطريق لشرعية التعاملات الرقمية.[4]

(1) حجازي، عبد الفتاح بيومي. *المدخل إلى القانون المعلوماتي: الإنترنت والتجارة الإلكترونية*. دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص. 48.

(2) بن جلول، أمينة. *التوثيق الإلكتروني للتصرفات القانونية في التشريع الجزائري: دراسة مقارنة*.)أطروحة دكتوراه غير منشورة)، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2021، ص. 15.

(3) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المادة 323.

(4) القانون رقم 02-09 المؤرخ في 5 مايو 2002، يتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني، الجريدة الرسمية رقم 34، المؤرخة في 8 مايو 2002، المادة 2.

بناءً على هذه النصوص، يمكن تعريف **التوثيق الإلكتروني قانونياً** بأنه: "العملية التي يتم بموجبها إضفاء الصفة الرسمية والقوة الثبوتية على المحررات والتصرفات القانونية، وذلك باستخدام وسائل وتقنيات إلكترونية تضمن صحة المحرر، وسلامته، وتحديد هوية المتعاملين، مع الاحتفاظ بآثار هذا التصرف بشكل يمنع التعديل أو التزوير ويضمن إمكانية الرجوع إليه في أي وقت."

هذا التعريف يجمع بين جوهر التوثيق (الرسمية والحجية) وبين طبيعته الرقمية، مما يجعله ملائماً لبيئة التعاملات الحديثة.

ثالثا: خصائص التوثيق الإلكتروني

يتميز التوثيق الإلكتروني بمجموعة من الخصائص الجوهرية التي تفرضه البيئة الرقمية، وتجعله مختلفاً عن التوثيق التقليدي، وتبرز أهميته في العصر الحديث. ومن أبرز هذه الخصائص:

1. **اللامادية (Immateriality):** على عكس المحررات التقليدية التي تتجسد في دعامة ورقية مادية، فإن المحرر الموثق إلكترونياً لا وجود مادياً له في صورته الأولية. فهو عبارة عن بيانات إلكترونية (رموز، أرقام، صور رقمية) يتم إنشاؤها، تخزينها، ومعالجتها إلكترونياً. هذه الخاصية تمنح مرونة عالية في التعامل مع الوثائق وتداولها، وتوفر مساحات التخزين المادية التي تتطلبها الأرشفة الورقية.[1]

2. **السرعة والدقة (Speed and Accuracy):** يتيح التوثيق الإلكتروني إنجاز المعاملات في وقت قياسي مقارنة بالتوثيق التقليدي الذي يتطلب وقتاً أطول للإجراءات الورقية والتوقيع اليدوي والتنقل. كما أن الأنظمة الإلكترونية تقلل بشكل كبير من الأخطاء البشرية المحتملة في إدخال البيانات أو حساب الرسوم، مما يزيد من دقة المعاملات ويقلل من فرص النزاعات المستقبلية.[2]

(1) عثمان، عبد الباسط جميعي. مرجع سابق، ص. 30.
(2) بن جلول، أمينة. مرجع سابق، ص. 25.

3. **سهولة الحفظ والأرشفة والاسترجاع (Easy Storage, Archiving, and Retrieval):** تُحفظ المحررات الإلكترونية في قواعد بيانات رقمية آمنة، مما يسهل عملية أرشفتها وتنظيمها وفق معايير موحدة. كما أن استرجاع أي وثيقة يصبح فورياً بمجرد البحث عنها في النظام باستخدام معايير محددة، على عكس الأرشيف الورقي الذي قد يستغرق وقتاً وجهداً كبيرين للعثور على وثيقة معينة. هذه الخاصية تساهم في حماية الوثائق من التلف أو الضياع أو الكوارث الطبيعية.[1]
4. **قابلية التعديل والتحقق (Modifiability and Verifiability):** على الرغم من أن التوثيق الإلكتروني يهدف إلى منع التعديل غير المصرح به بعد إتمامه، إلا أن طبيعة البيانات الرقمية تسمح من الناحية التقنية بالتعديل. لذلك، تعتمد الأنظمة على تقنيات معقدة (مثل التشفير، التوقيع الرقمي، البصمات الزمنية) لضمان عدم إمكانية التعديل بعد التوثيق، وفي حال حدوثه، يتم الكشف عنه فوراً عبر آليات التدقيق. كما أن عملية التحقق من صحة المحرر الإلكتروني والتوقيع أصبحت أكثر سهولة وأتمتة، مما يعزز الثقة في الوثيقة.[2]
5. **الانتشار وسهولة الوصول (Dissemination and Accessibility):** يمكن تداول المحررات الموثقة إلكترونياً ونقلها عبر الشبكات في لحظات معدودة، مما يتيح للأطراف المعنية والمؤسسات ذات الصلة الوصول إليها من أي مكان وفي أي وقت (مع مراعاة أذونات الوصول والسرية المحددة)، وهذا يقلل من القيود الجغرافية ويسهل المعاملات العابرة للحدود أو بين ولايات مختلفة.[3]
6. **زيادة الأمان والموثوقية (Enhanced Security and Reliability):** على الرغم من المخاوف الأولية المتعلقة بالأمن السيبراني، فإن الأنظمة الموثوقة للتوثيق الإلكتروني تعتمد على تقنيات تشفير متقدمة، وتوقيعات رقمية مؤهلة صادرة عن هيئات تصديق معتمدة، وبنية تحتية لشهادات التصديق الإلكتروني، مما يوفر مستوى عالٍ من الأمان ضد التزوير والتلاعب يفوق أحياناً أمان الوثائق الورقية المعرضة للتلف أو الضياع أو التزوير المادي.[4]

(1) حجازي، عبد الفتاح بيومي. مرجع سابق، ص. 55.

(2) بوعش، أحمد. "الحجية القانونية للمحررات الإلكترونية في ضوء التشريع الجزائري." *مجلة الفكر القانوني والسياسي*، جامعة الجزائر 1، العدد 12، 2018، ص. 19.

(3) حجازي، عبد الفتاح بيومي. مرجع سابق، ص. 58.

(4) القانون رقم 02-09، مرجع سابق، المادة 3.

الفرع الثاني: التمييز بين التوثيق التقليدي والتوثيق الإلكتروني

بعد أن استعرضنا مفهوم التوثيق الإلكتروني وخصائصه، يصبح من الضروري التفريق بينه وبين التوثيق التقليدي الذي ألفه القانون والممارسون لفترات طويلة. هذا التمييز لا يقتصر على مجرد اختلاف الوسيلة (ورقية مقابل رقمية)، بل يمتد ليشمل جوهر العملية القانونية وآثارها، وذلك لفهم دقيق للتحديات والفرص التي يطرحها الانتقال نحو التوثيق الرقمي.

أولا: أوجه الاختلاف

تتعدد أوجه الاختلاف بين التوثيق التقليدي والإلكتروني، ويمكن إجمالها في النقاط التالية:

1. الشكل والدعامة (Form and Medium):

- **التوثيق التقليدي:** يعتمد بشكل أساسي على **الدعامة الورقية** المادية، حيث يُكتب المحرر بخط اليد أو يُطبع على الورق، ويُوقع عليه توقيعاً خطياً (يدوياً) من قبل الأطراف والموثق. هذه الدعامة المادية هي التي تُضفي على المحرر صفة الثبات والمحدودية المكانية والزمنية.
- **التوثيق الإلكتروني:** يعتمد على **الدعامة الرقمية أو الإلكترونية**، حيث يكون المحرر عبارة عن مجموعة من البيانات الرقمية المخزنة في وسائط إلكترونية (كالأقراص الصلبة أو السحابية). التوقيع يكون **إلكترونياً أو رقمياً**، وقد لا يكون له تجسيد مادي مرئي على الشاشة، بل هو بصمة رقمية مرتبطة بالوثيقة وهوية الموقّع. هذه الطبيعة اللامادية تمنحه مرونة وسرعة في التداول.[1]

2. مكان وزمان الإبرام (Place and Time of Execution):

- **التوثيق التقليدي:** يتطلب عادة حضور الأطراف شخصياً أمام الموثق في مكان وزمان محددين (مكتب الموثق غالباً)، لضمان التحقق من هويتهم وإرادتهم وخلوها من العيوب، وتوقيعهم المباشر على المحرر.

(1) بن جلول، أمينة. مرجع سابق، ص. 45-48.

- **التوثيق الإلكتروني:** قد لا يتطلب الحضور المادي للأطراف أو الموثق في نفس المكان أو الزمان. يمكن إتمام عملية التوثيق عن بُعد، باستخدام تقنيات الاتصال المرئي وتطبيقات التوثيق الرقمي، مما يتيح تجاوز الحواجز الجغرافية والزمنية. ومع ذلك، قد تفرض بعض التشريعات متطلبات محددة للحضور أو التحقق عن بُعد[1] للوثائق الرسمية.

3. الحفظ والأرشفة (Storage and Archiving):

- **التوثيق التقليدي:** يتم حفظ المحررات الورقية في سجلات خاصة وأرشيفات مادية في مكاتب الموثقين، وغالباً ما تتطلب مساحات واسعة وتدابير معينة للحماية من التلف أو الحريق أو الضياع. عملية الاسترجاع قد تكون بطيئة وتتطلب جهداً يدوياً.

- **التوثيق الإلكتروني:** تُحفظ المحررات إلكترونياً في قواعد بيانات رقمية، سواء على خوادم محلية أو سحابية. يتميز هذا النوع من الحفظ بسهولة الأرشفة، والبحث، والاسترجاع الفوري، مع إمكانية إنشاء نسخ احتياطية متعددة لضمان عدم الضياع.[2]

4. الأمان والحماية (Security and Protection):

- **التوثيق التقليدي:** يعتمد أمانه على وجود أختام رسمية، وتوقيعات يدوية يصعب تزويرها (نظرياً)، وحفظ مادي تحت حراسة. لكنه يظل عرضة للتزوير المادي، التلف، والضياع.
- **التوثيق الإلكتروني:** يعتمد أمانه على تقنيات التشفير المتقدمة، التوقيعات الرقمية المؤهلة، الشهادات الإلكترونية الصادرة عن هيئات تصديق موثوقة، والبصمات الزمنية. هذه التقنيات تجعل من الصعب جداً التلاعب بالمحرر بعد توثيقه دون اكتشاف ذلك، كما أنها توفر مستوى عالٍ من التأكد من هوية الموقِّعين وسلامة المحتوى.[3]

(1) حجازي، عبد الفتاح بيومي. مرجع سابق، ص. 60.
(2) عثمان، عبد الباسط جميعي. مرجع سابق، ص. 38.
(3) القانون رقم 02-09، مرجع سابق، المادة 3.

5. الفعالية والكفاءة (Efficiency and Effectiveness):

- **التوثيق التقليدي:** قد يكون بطيئاً ومعقداً، ويتطلب الكثير من الإجراءات الإدارية الورقية، مما يزيد من الأعباء الإدارية والمالية.
- **التوثيق الإلكتروني:** يوفر كفاءة أعلى بكثير من حيث السرعة في إنجاز المعاملات، تقليل الأخطاء البشرية، توفير التكاليف المتعلقة بالطباعة والنقل، وتبسيط الإجراءات، مما يعزز من فاعلية المنظومة القانونية والاقتصادية.[1]

ثانيا: أوجه التشابه

على الرغم من الاختلافات الجوهرية، فإن التوثيق الإلكتروني يشترك مع التوثيق التقليدي في أهداف ومبادئ أساسية، ويمكن تلخيص أوجه التشابه فيما يلي:

1. إضفاء الرسمية والحجية (Granting Authenticity and Legal Force):

- كلا النوعين يهدف إلى إضفاء صفة الرسمية على التصرفات القانونية، وجعلها ذات قوة ثبوتية مطلقة أمام القضاء. فالغاية النهائية للموثق، سواء كان تقليدياً أو إلكترونياً، هي تحرير وثيقة صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية في مواجهة الكافة.[2]

2. حماية حقوق المتعاملين (Protecting Parties' Rights):

- الهدف الأسمى لكل من التوثيق التقليدي والإلكتروني هو حماية حقوق الأطراف المتعاقدة، وضمان رضاهم الحر والمتبصر، والحيلولة دون تلاعب أو تزوير. فالموثق في كلتا الحالتين يلعب دور المستشار القانوني المحايد الذي يضمن تحقيق العدالة التعاقدية.

3. ضمان الأمن القانوني (Ensuring Legal Certainty):

- يساهم كلا النوعين في تحقيق الأمن القانوني للملكية العقارية والمعاملات المتعلقة بها، من خلال توفير وثيقة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، وبالتالي ضمان استقرار المعاملات والحقوق العينية.[3]

---

(1) بوعش، أحمد. مرجع سابق، ص. 22.

(2) ميكال، سعاد. *القانون الرقمي: نظرة عامة*. دار هومة، الجزائر، 2018، ص. 70.

(3) الأمر رقم 75-58، مرجع سابق، المادة 324 مكرر 1.

4. وظيفة الشهر العقاري (Role of Real Estate Registration):

- كلا النوعين يتطلب استيفاء إجراءات الشهر العقاري لنفاذ التصرفات في مواجهة الغير. فالمحرر الموثق، سواء كان ورقياً أو إلكترونياً، لا ينتج أثره العيني الناقل أو المنشئ للحقوق إلا بتسجيله في السجلات العقارية المختصة. الفرق يكمن في كيفية إتمام إجراءات الشهر وليس في مبدأ الشهر ذاته.[1]

5. مسؤولية الموثق (Notary's Responsibility):

- تظل مسؤولية الموثق القانونية (مدنية وجزائية) قائمة في كلا النوعين. فالموثق، سواء حرر المحرر ورقياً أو إلكترونياً، ملزم بالتحقق من هوية الأطراف، أهليتهم، وصحة رضائهم، ومطابقة التصرف للقانون. ويُسأل عن أي إخلال بواجباته قد يترتب عليه ضرر للأطراف أو للغير.[2]

إن هذا التمييز والتشابه يؤكدان أن التوثيق الإلكتروني ليس بديلاً جذرياً يلغي مبادئ التوثيق، بل هو تطوير عصري له، يعتمد على نفس الأسس القانونية مع تكييفها لتناسب البيئة الرقمية، وذلك لضمان استمرارية تحقيق أهداف التوثيق في عصر الرقمنة.

المطلب الثاني: التصرفات العقارية القابلة للتوثيق الإلكتروني

بعد أن استقر الفهم حول ماهية التوثيق الإلكتروني وخصائصه، ومع إدراك الفروقات والتشابهات بينه وبين التوثيق التقليدي، يطرح سؤال جوهري يتعلق بمجال تطبيق هذا النوع الحديث من التوثيق. فليست كل التصرفات القانونية تخضع لآليات توثيق موحدة، كما أن العقار، بخصوصيته وأهميته، يفرض شروطاً شكلية معينة لا يمكن تجاوزها بسهولة. لذا، يهدف هذا المطلب إلى تحديد أنواع التصرفات العقارية التي يمكن أن تندرج ضمن دائرة التوثيق الإلكتروني، مع التركيز على الشروط الأساسية التي يجب مراعاتها لضمان صحة وسلامة هذه التصرفات عند إبرامها في البيئة الرقمية.

---

(1) فاضلي، إدريس. *القانون العقاري الجزائري: الحقوق العينية الأصلية*. الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص. 120.

(2) القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية رقم 14، المؤرخة في 22 فبراير 2006، المادة 30 وما يليها.

الفرع الأول: أنواع التصرفات العقارية

إن العقار، بصفته محلاً ذا قيمة اقتصادية واجتماعية كبرى، تحكمه مجموعة واسعة من التصرفات القانونية التي تهدف إلى إنشاء، نقل، تعديل، أو إنهاء الحقوق العينية الأصلية أو التبعية عليه. هذه التصرفات، التي تتطلب في معظمها الرسمية في التشريع الجزائري، هي المرشحة لأن تكون محلاً للتوثيق الإلكتروني في سياق التحول الرقمي. يمكن تقسيم هذه التصرفات إلى أنواع رئيسية:

أولا: التصرفات الناقلة للملكية

تُعد التصرفات الناقلة للملكية العقارية من أهم التصرفات التي تخضع لأشد درجات الرسمية في القانون الجزائري، نظراً لخطورتها ومساسها بالحقوق الأساسية. تهدف هذه التصرفات إلى نقل حق الملكية من شخص لآخر، وتشمل بشكل أساسي:

1. **عقد البيع العقاري:** وهو من أكثر التصرفات شيوعاً، ويتم بموجبه نقل ملكية عقار مقابل ثمن نقدي. يتطلب هذا العقد كتابة رسمية بموجب المادة 324 من القانون المدني الجزائري، وهو ما يعني تدخّل الموثق. التوثيق الإلكتروني لهذا العقد يتطلب آليات تضمن تحديد هوية البائع والمشتري، ورضاهم، وسلامة بيانات العقار محل البيع.[1]

2. **عقد الهبة العقارية:** تُعرف الهبة بأنها تمليك مال أو حق مالي لآخر حال حياة المالك دون عوض. في مجال العقار، تتطلب الهبة العقارية الرسمية المطلقة، ولا تتم إلا بعقد رسمي يبرمه الموثق، وإلا كانت باطلة بطلاناً مطلقاً.[2] وبالتالي، فإن إمكانية توثيقها إلكترونياً ستخضع لنفس الضوابط والضمانات التي يتميز بها التوثيق الإلكتروني.

3. **عقد المقايضة العقارية:** وهو مبادلة عقار بعقار آخر. يتطلب هذا العقد أيضاً الشكلية والرسمية، وبالتالي يمكن أن يكون محلاً للتوثيق الإلكتروني مع الالتزام بنفس الشروط.[3]

---

(1) محمد، محمد عبد الظاهر حسين. *العقود الإلكترونية: دراسة مقارنة*. دار النهضة العربية، القاهرة، 2010، ص. 98.
(2) الزين، محمد. *مبادئ القانون العقاري الجزائري*. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص. 150-155.
(3) الأمر رقم 75-58، مرجع سابق، المادة 324.

4. **الوصية العقارية (في حال كانت ناقلة للملكية بعد الوفاة):** على الرغم من أن الوصية تصرف قانوني يضاف إلى ما بعد الموت، إلا أنها إذا وردت على عقار، فإنها تتطلب شكلاً خاصاً (كأن تكون رسمية أو مكتوبة بخط الموصي وموقعة منه). وإذا ما تم الإقرار بالوصية أمام الموثق، فإنها تدخل ضمن التصرفات التي يمكن أن تتأثر بالرقمنة.[1]

5. **عقود القسمة الرضائية للعقارات الشائعة:** عندما يتفق الشركاء على قسمة عقار شائع بينهم، فإن هذا الاتفاق يتطلب الرسمية إذا ترتب عليه إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حق عيني عقاري. وبالتالي، يمكن أن يكون هذا النوع من العقود قابلاً للتوثيق الإلكتروني.[2]

ثانيا: التصرفات المنشئة للحقوق العينية التبعية

إلى جانب الحقوق العينية الأصلية، هناك حقوق عينية تبعية تنشأ على العقار لضمان التزامات معينة. هذه الحقوق تمنح صاحبها أفضلية على باقي الدائنين في استيفاء دينه من ثمن العقار، وتتطلب هي الأخرى الرسمية المطلقة:

1. **عقد الرهن الرسمي:** يُعد الرهن الرسمي حقاً عينياً تبعياً يُقرر على عقار مخصص للوفاء بدين، ويُعطي الدائن المرتهن حق التقدم والتتبع. يتطلب هذا العقد بموجب القانون المدني الجزائري الرسمية المطلقة ويجب أن يحرر أمام الموثق.[3] وبالتالي، فإن توثيقه إلكترونياً يتطلب ضمانات أمنية وتوثيقية عالية لضمان صحته ونفاذه.

2. **عقد الرهن الحيازي (إذا ورد على عقار):** على الرغم من شيوع الرهن الحيازي على المنقولات، إلا أنه قد يرد على عقار. في هذه الحالة، يتطلب أيضاً شكلية خاصة لضمان إشهاره ونفاذه في مواجهة الغير.[4]

---

(1) فاضلي، إدريس. مرجع سابق، ص. 210–212.

(2) الأمر رقم 75–58، مرجع سابق، المادة 732.

(3) نفسه، المادة 882.

(4) الزين، محمد، مرجع سابق، ص. 260.

ثالثا: التصرفات الأخرى

بالإضافة إلى التصرفات السابقة، هناك أنواع أخرى من التصرفات التي قد ترد على العقار وتتطلب الرسمية أو التسجيل، وبالتالي يمكن أن تكون محلاً للتوثيق الإلكتروني:

1. **عقود الإيجار طويلة الأمد (التي تزيد مدتها عن 12 سنة):** بعض التشريعات تُلزم تسجيل عقود الإيجار طويلة الأمد في السجلات العقارية، وفي هذه الحالة، قد تتطلب الرسمية وبالتالي إمكانية توثيقها إلكترونياً.[1]

2. **عقود حق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن:** هذه الحقوق العينية الأصلية قد تُنشأ بعقود تتطلب الرسمية والإشهار العقاري، وبالتالي فهي قابلة للتوثيق الإلكتروني.[2]

3. **عقود إنشاء الارتفاقات العقارية:** الارتفاقات هي تكاليف على عقار لمنفعة عقار آخر. إذا كانت هذه الارتفاقات دائمة أو تكتسب عن طريق التصرف القانوني، فإنها تتطلب الرسمية والإشهار العقاري.[3]

4. **عقود تعديل الحقوق العينية العقارية أو إنهائها:** أي تعديل أو إنهاء لحق عيني عقاري سابق تم توثيقه وشهر، يتطلب نفس إجراءات وشكلية إنشائه، وبالتالي يمكن أن يدخل ضمن التوثيق الإلكتروني.

إن قابلة هذه التصرفات للتوثيق الإلكتروني لا تعني إلغاء المتطلبات الشكلية التي يفرضها القانون، بل تعني القدرة على تحقيق هذه المتطلبات بوسائل تقنية حديثة، مع ضمان نفس مستوى الأمن القانوني والثقة الذي توفره المحررات التقليدية.

الفرع الثاني: شروط التوثيق الالكتروني

لضمان صحة التصرفات العقارية الموثقة إلكترونياً وحجيتها، يجب أن تلتزم هذه العملية بمجموعة من الشروط الأساسية، التي يمكن تقسيمها إلى شروط موضوعية وأخرى شكلية متكيفة مع البيئة الإلكترونية:

---

(1) راجع أحكام قانون التسجيل والطابع في الجزائر أو التشريعات المقارنة التي تشترط تسجيل عقود الإيجار طويلة الأمد.
(2) الأمر رقم 75–58، مرجع سابق، المواد 844 وما بعدها، و856 وما بعدها.
(3) نفسه، المواد 867 وما بعدها.

أولا: الالتزام بالشروط الموضوعية للعقد

تُعد الشروط الموضوعية للعقد هي الركائز الأساسية لصحة أي تصرف قانوني، سواء كان تقليدياً أو إلكترونياً. هذه الشروط من النظام العام، ولا يمكن الاتفاق على مخالفتها. وهي تطبق على العقود العقارية الموثقة إلكترونياً بنفس القدر الذي تطبق به على نظيرتها التقليدية، وتشمل:

1. **الرضا (Consent)**: يجب أن يتوفر رضا المتعاقدين بشكل حر، واختياري، وواعٍ، وخالٍ من عيوب الإرادة (الإكراه، الغلط، التدليس، الاستغلال). في البيئة الإلكترونية، يُعد التحقق من الرضا مسألة بالغة الأهمية. فالموثق الإلكتروني أو النظام المستخدم يجب أن يضمن أن الإيجاب والقبول قد تم التعبير عنهما بوضوح وصراحة، وأن المتعاقدين قد اطلعا على كل بنود العقد وفهماها قبل التوقيع الإلكتروني. يجب أن تكون الآليات المستخدمة قادرة على إثبات توجيه الإرادة الحرة والواعية، وأنها لم تُنتزع تحت أي تأثير أو خداع.[1]
2. **المحل (Object)**: يجب أن يكون محل التصرف العقاري موجوداً أو قابلاً للوجود، معيناً تعييناً نافياً للجهالة، ومشروعاً وغير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة. في سياق التوثيق الإلكتروني للعقار، يعني ذلك ضرورة أن تكون بيانات العقار (موقعه، مساحته، حدوده، رقم القطعة، إلخ) دقيقة ومحددة بشكل إلكتروني، وأن تكون مرتبطة بسجلات عقارية رقمية موثوقة.[2]
3. **السبب (Cause)**: يجب أن يكون لكل تصرف قانوني سبب مشروع يهدف إليه المتعاقدون. هذا الشرط يتعلق بالباعث الدافع للتعاقد ويجب أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام. في البيئة الإلكترونية، لا يختلف هذا الشرط عن البيئة التقليدية، حيث يظل السبب المشروع ركناً أساسياً لصحة العقد.[3]
4. **الأهلية (Capacity)**: يجب أن يتمتع كل من المتعاقدين بالأهلية القانونية اللازمة لإبرام التصرف (أهلية الأداء وأهلية الوجوب). على الموثق الإلكتروني أو النظام التأكد من أهلية الأطراف لإبرام التصرف، وهي مسؤولية تتطلب آليات تحقق رقمية موثوقة من بيانات الأطراف (مثل الربط بقواعد بيانات الأحوال المدنية أو السجلات التجارية).[4]

---

(1) حجازي، عبد الفتاح بيومي. مرجع سابق، ص. 100-105.

(2) بن جلول، أمينة. مرجع سابق، ص. 65-68.

(3) الزين، محمد. *دروس في نظرية العقد*. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص. 80.

(4) ميكال، سعاد. *القانون الرقمي: نظرة عامة*. دار هومة، الجزائر، 2018، ص. 90-92.

ثانيا: الالتزام بالشروط الشكلية في البيئة الإلكترونية

تُعد الشكلية ركناً جوهرياً في التصرفات العقارية في التشريع الجزائري (المادة 324 ق.م). ومع التحول إلى البيئة الإلكترونية، يجب تكييف هذه الشكلية لضمان نفس مستوى الحماية القانونية. تتمثل الشروط الشكلية للتوثيق الإلكتروني للعقارات في:

1. **الكتابة الإلكترونية (Electronic Writing):**

- يجب أن يتم تحرير العقد العقاري في شكل إلكتروني. وهذا يعني أنه يجب أن يكون قابلاً للقراءة والتخزين والرجوع إليه، وأن يكون محتواه ثابتاً غير قابل للتعديل بعد التوثيق. القانون رقم 02-09 الجزائري اعترف بالمحرر الإلكتروني كدليل كتابي له نفس حجية المحرر الورقي إذا توافرت فيه شروط معينة.[1]

هذا الشرط يتطلب استخدام صيغ ملفات رقمية (مثل PDF/A) تضمن عدم التعديل، وتوفر آليات إلكترونية لحفظ سلامة المحتوى.

2. **التوقيع الإلكتروني المؤهل (Qualified Electronic Signature):**

- لكي يكتسب المحرر الإلكتروني الموثق حجية المحرر الرسمي في التصرفات العقارية، يجب أن يكون التوقيع عليه توقيعاً إلكترونياً مؤهلاً (أو ما يعادله في التشريع الجزائري من توقيع موثوق).

التوقيع المؤهل هو توقيع إلكتروني يستوفي شروطاً صارمة تتعلق بالارتباط الوثيق بالموّقع، إمكانية تحديد هويته، إنشائه بوسائل تحكمه هو، واكتشاف أي تعديل يطرأ على البيانات الموقعة.[2]

هذا الشرط يعني ضرورة وجود جهات تصديق إلكتروني معتمدة تقوم بإصدار شهادات التوقيع الإلكتروني وتضمن صحتها وموثوقيتها.

(1) القانون رقم 02-09، مرجع سابق، المادة 3.

(2) نفسه، المواد 4 و5.

3. تدخل الموثق الإلكتروني (Intervention of the Electronic Notary):

- على الرغم من رقمنة العملية، يظل دور الموثق محورياً. يجب أن يتم التوثيق الإلكتروني للعقار من قبل موثق مرخص له بممارسة مهامه في البيئة الإلكترونية، ويكون مسؤولاً عن التحقق من الشروط الموضوعية، وصحة الإجراءات الشكلية الإلكترونية، وضمان مطابقة العقد للقانون.[1] قد يتطلب ذلك نظاماً إلكترونياً خاصاً بالمكتب التوثيقي يربطه بالجهات الرسمية.

4. الشهر الإلكتروني (Electronic Registration/Publicity):

- العقود العقارية لا تنتج أثرها في مواجهة الغير إلا بعد شهرها في السجلات العقارية. في بيئة التوثيق الإلكتروني، يجب أن تكون هناك آليات لـ**الشهر الإلكتروني** تسمح بتسجيل هذه التصرفات فوراً في السجلات العقارية الرقمية، مع الحفاظ على مبدأ الأثر الفوري للشهر والبيانات الدقيقة للعقار ومالكه.[2] هذا يتطلب ربطاً إلكترونياً محكماً بين نظام الموثق والمحافظة العقارية.

5. ضمان سلامة المحرر الإلكتروني (Ensuring Integrity of the Electronic Document):

- يجب أن تتضمن عملية التوثيق الإلكتروني آليات تقنية تضمن سلامة المحرر من أي تعديل أو تلاعب بعد التوقيع، مثل استخدام تقنيات التشفير، والبصمات الرقمية للوثيقة، وتخزينها في أنظمة آمنة لا تسمح بالتعديل غير المصرح به. هذه الآليات هي التي تمنح المحرر الإلكتروني حجية الثبات وتمنع إنكاره.[3]

---

(1) القانون رقم 06-02، مرجع سابق، المادة 30 وما يليها.

(2) القانون رقم 76-63 المؤرخ في 25 أكتوبر 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 90، المؤرخة في 9 نوفمبر 1976، المادة 16.

(3) بوعش، أحمد. مرجع سابق، ص. 28.

المبحث الثاني: الإطار القانوني والتنظيمي للتوثيق الإلكتروني

بعد أن رسخنا الإطار المفاهيمي للتوثيق الإلكتروني، وحددنا خصائصه وأوجه اختلافه وتشابهه مع التوثيق التقليدي، فضلاً عن استعراض أنواع التصرفات العقارية القابلة للتوثيق وشروطها، يصبح من الضروري الآن الغوص في **الإطار القانوني والتنظيمي** الذي يحكم هذه العملية. إن الاعتراف بالتوثيق الإلكتروني في المعاملات الحساسة كالعقارات لا يمكن أن يتم بمعزل عن وجود نصوص قانونية واضحة ومنظمة، تحدد مشروعيته، وحجيته، وتنظم أدوار الجهات الفاعلة فيه.

يهدف هذا المبحث إلى استعراض المصادر القانونية التي تُعد الأساس التشريعي للتوثيق الإلكتروني، بدءاً بالمصادر الدولية والتشريعات المقارنة التي ألهمت العديد من الدول لتطوير قوانينها الخاصة بالمعاملات الرقمية.

ثم ننتقل إلى تحليل التشريعات الوطنية الجزائرية التي تناولت التوثيق الإلكتروني بشكل مباشر أو غير مباشر، مع التركيز على مدى ملاءمتها لمواكبة التطورات التكنولوجية في مجال توثيق العقار.

أخيراً، سنُسلط الضوء على الأدوار المحورية التي تضطلع بها الجهات المختصة في تفعيل عملية التوثيق الإلكتروني، وعلى رأسها **الموثق الإلكتروني**، بالإضافة إلى **هيئات التصديق الإلكتروني** و**المحافظة العقارية**، وذلك لبيان كيفية تشابك هذه الأدوار لضمان عملية توثيق آمنة وموثوقة.

المطلب الأول: المصادر القانونية للتوثيق الإلكتروني

يُعد الأساس القانوني لأي ممارسة حديثة أمراً بالغ الأهمية لضمان مشروعيتها وقبولها في المنظومة القضائية والإدارية. وبالنسبة للتوثيق الإلكتروني، تتنوع مصادره القانونية بين الصعيدين الدولي والوطني. فالتجارب الدولية والقوانين النموذجية التي وضعتها منظمات عالمية قدمت إطاراً استرشادياً للعديد من الدول لسن تشريعاتها الخاصة.

وفي السياق الوطني، سعت التشريعات الجزائرية تدريجياً لمواكبة هذه التطورات، مع الاعتراف القانوني بالوسائل الإلكترونية في الإثبات، وتنظيم بعض جوانب التعاملات الرقمية. هذا المطلب سيسلط الضوء على هذه المصادر التي تشكل البنية التحتية القانونية للتوثيق الإلكتروني.

الفرع الأول: المصادر الدولية والتشريعات المقارنة

كانت التطورات التكنولوجية سبباً في بروز الحاجة إلى قواعد قانونية دولية موحدة أو نموذجية تنظم التعاملات الإلكترونية، وذلك لتجاوز التباينات التشريعية بين الدول وتعزيز التجارة الإلكترونية العابرة للحدود. كما أن تجارب بعض الدول الرائدة في مجال التوثيق العقاري الإلكتروني تقدم دروساً مستفادة يمكن الاستفادة منها.

أولا: القانون النموذجي للأونسيترال بشأن التوقيعات الإلكترونية

يُعد **القانون النموذجي للأونسيترال بشأن التوقيعات الإلكترونية لعام 2001** (UNCITRAL Model Law on Electronic Signatures – MLES) أحد أهم الوثائق القانونية الدولية التي أرست مبادئ الاعتراف القانوني بالتوقيعات الإلكترونية، وبالتالي بالمحررات الإلكترونية. هذا القانون، الصادر عن لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي (الأونسيترال)، لم يكن يهدف إلى أن يكون قانوناً إلزامياً، بل كان دليلاً استرشادياً للدول الراغبة في تطوير تشريعاتها الوطنية الخاصة بالتوقيعات والمعاملات الإلكترونية.[1]

*** أهم المبادئ التي أرساها هذا القانون النموذجي تشمل:**

1. **مبدأ عدم التمييز (Non-discrimination):** ينص القانون على أنه لا يجوز رفض الأثر القانوني أو صحة التوقيع لمجرد أنه في شكل إلكتروني. هذا المبدأ يشكل حجر الزاوية في الاعتراف بحجية المحررات الإلكترونية، وهو ما يعرف بمبدأ "المساواة الوظيفية" بين المحرر الورقي والإلكتروني.[2]
2. **التوقيع الإلكتروني الموثوق (Reliable Electronic Signature):** يشجع القانون النموذج الدول على الاعتراف بالأنواع الأكثر موثوقية من التوقيعات الإلكترونية (المعروفة لاحقاً بالتوقيعات الرقمية أو المؤهلة)، والتي تُقدم ضمانات عالية بشأن تحديد هوية الموقّع وسلامة البيانات الموقعة.[3]

---

(1) لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي (الأونسيترال). **القانون النموذجي للأونسيترال بشأن التوقيعات الإلكترونية، مع دليل الاعتماد**. الأمم المتحدة، نيويورك، 2001، المادة 7.

(2) نفس المرجع، المادة 5.

(3) نفس المرجع، المادة 6.

3. **وظيفة شهادات التصديق (Certification Services):** يُسلط الضوء على دور هيئات التصديق كأطراف ثالثة موثوقة تُصدر الشهادات الإلكترونية التي تربط التوقيع بهوية الموقِّع وتضمن موثوقيته.[1]

لقد أثر هذا القانون النموذجي بشكل كبير في العديد من التشريعات الوطنية حول العالم، بما في ذلك التشريعات العربية، حيث استلهمت منه الدول مبادئها الأساسية في قوانين التوقيع والمعاملات الإلكترونية.

ثانيا: تجارب بعض الدول الرائدة في التوثيق العقاري الإلكتروني

استشرافاً للمستقبل، وتفادياً للمعيقات البيروقراطية في التعاملات العقارية، اتجهت بعض الدول إلى تبني أنظمة متقدمة للتوثيق العقاري الإلكتروني أو رقمنة السجلات العقارية بشكل شامل. دراسة هذه التجارب تقدم رؤى قيمة للجزائر:

1. **الإمارات العربية المتحدة (دبي كنموذج):** تُعد دبي من المدن الرائدة عالمياً في تبني التقنيات الرقمية في القطاع العقاري. فقد طورت **نظام "دبي ريست" (Dubai REST)**، وهو منصة رقمية متكاملة تابعة لدائرة الأراضي والأملاك بدبي. تتيح هذه المنصة للمتعاملين إجراء العديد من المعاملات العقارية إلكترونياً، بما في ذلك بيع وشراء العقارات، وخدمات الرهن، وحتى التوثيق الأولي للعقود عن بُعد باستخدام تقنيات الهوية الرقمية والتوقيع الإلكتروني.[2] يعتمد النظام على ربط جميع الأطراف المعنية (الملاك، المستثمرون، الوسطاء، الموثقون، البنوك، دائرة الأراضي) على منصة واحدة.

2. **المملكة العربية السعودية:** خطت المملكة خطوات كبيرة نحو رقمنة قطاع العدل والتوثيق، بما في ذلك التوثيق العقاري. فقد أطلقت **بوابة "ناجز"** التابعة لوزارة العدل، والتي تتيح للمواطنين والمقيمين إمكانية إفراغ العقارات (نقل الملكية) بشكل إلكتروني بالكامل، دون الحاجة لزيارة كتابات العدل. يتم ذلك من خلال استخدام منصات الهوية الرقمية (مثل "نفاذ") والتوقيع الرقمي، مع ربط مباشر بوزارة الإسكان والجهات المعنية.[3]

---

(1) لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي (الأونسيترال). المرجع السابق، المادة 9.

(2) دائرة الأراضي والأملاك بدبي. **دليل المستخدم لمنصة دبي ريست (Dubai REST)**. متوفر على الموقع الإلكتروني الرسمي لدائرة الأراضي والأملاك بدبي.

(3) وزارة العدل السعودية. **منصة ناجز**. متوفر على الموقع الإلكتروني الرسمي لوزارة العدل السعودية.

3. **إستونيا:** تُعرف إستونيا بكونها دولة رائدة عالمياً في الحكومة الإلكترونية والرقمنة الشاملة. لديها **سجل عقاري رقمي بالكامل (e-Land Register)**، حيث تُسجل جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات والرهون والحقوق العينية إلكترونياً. يمكن للمواطنين والموثقين الوصول إلى السجل وإجراء التصرفات، التي يتم توثيقها رقمياً باستخدام بطاقة الهوية الإلكترونية (ID card) والتوقيع الرقمي، مما يضمن أماناً وموثوقية عالية ويُقلل بشكل كبير من البيروقراطية والوقت.[1]

4. **الاتحاد الأوروبي (لوائح eIDAS):** على الرغم من عدم وجود قانون موحد للتوثيق العقاري في الاتحاد الأوروبي بسبب اختلاف القوانين الوطنية، إلا أن **لائحة الاتحاد الأوروبي رقم 2014/910 (eIDAS Regulation)** المتعلقة بالهوية الرقمية وخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية، قد وفرت إطاراً موحداً للاعتراف بالتوقيعات الإلكترونية والختم الإلكتروني والوقت الرقمي عبر الدول الأعضاء. هذه اللائحة تسهل التوثيق الإلكتروني في سياق المعاملات العابرة للحدود، بما في ذلك تلك المتعلقة بالعقار، وتُعزز الثقة في التعاملات الرقمية.[2]

تُظهر هذه التجارب الدولية أن التوثيق العقاري الإلكتروني ليس مجرد فكرة، بل هو واقع مُطبق في العديد من الدول، وأن نجاحه يعتمد على بناء إطار قانوني وتقني متكامل، مع استثمار كبير في البنية التحتية الرقمية وتأهيل الكوادر البشرية.

الفرع الثاني: التشريعات الوطنية المنظمة للتوثيق الإلكتروني

لم تقف الجزائر بمنأى عن التوجهات العالمية نحو رقمنة المعاملات، وقد سعت تدريجياً لتكييف إطارها القانوني لاستيعاب التطورات التكنولوجية. على الرغم من أن التشريع الجزائري لم يضع بعد قانوناً شاملاً وموحداً للتوثيق الإلكتروني بالمعنى الكامل، إلا أن هناك عدة نصوص قانونية متفرقة تشكل الأساس الذي يمكن البناء عليه لتنظيم التوثيق الإلكتروني، خاصة في مجال العقار.

(1) E-Estonia. **e-Land Register**. Available at: https://e-estonia.com/solutions/e-governance/e-land-register/ (تم الوصول إليه بتاريخ: 26 ماي 2025).

(2) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2014/910 للبرلمان الأوروبي والمجلس المؤرخة في 23 يوليو 2014 بشأن تحديد الهوية الإلكترونية وخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية في السوق الداخلية (eIDAS Regulation). الجريدة الرسمية للاتحاد الأوروبي L 257/73، 28 أغسطس 2014، المواد 25-30.

أولا: أحكام القانون المدني ذات الصلة

يُعد **القانون المدني الجزائري، بموجب الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 وتعديلاته اللاحقة،** المصدر الأساسي للقواعد العامة التي تحكم العقود والإثبات، والتي يمكن تكييفها لتشمل البيئة الإلكترونية.

1. **المادة 323 من القانون المدني:** تُعتبر هذه المادة نقطة الانطلاق في الحديث عن الكتابة والإثبات. تنص على أن "المحررات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما قام به بحضوره، وذلك طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه." ومع التطورات، أُضيفت لها فقرة جديدة بموجب **القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، المعدل والمتمم للقانون المدني،** والتي نصت على أن "الدليل الكتابي المحرر على دعامة إلكترونية أو تكنولوجيا الإعلام والاتصال، له نفس قوة الإثبات التي للمحرر على الورق، إذا استوفى الشروط المذكورة في المادة 323 مكرر 1 من هذا القانون".[1] هذا التعديل جوهري لأنه يُسوي بين الكتابة الإلكترونية والورقية، وهو ما يفتح الباب أمام الاعتراف بالتوثيق الإلكتروني، بشرط استيفاء الشروط التقنية والقانونية اللازمة.

2. **المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني:** هذه المادة هي الأساس الذي يحدد الشروط التي يجب توافرها في الدليل الكتابي الإلكتروني لكي يكون له نفس حجية المحرر الورقي. وتنص على أن "الدليل الكتابي المحرر على دعامة إلكترونية أو تكنولوجيا الإعلام والاتصال، له نفس قوة الإثبات التي للمحرر على الورق، إذا أمكن التعرف على الشخص الذي أصدره، وكان محفوظاً في شكل يضمن سلامته".[2] هذا الشرط يؤكد على أهمية **التوقيع الإلكتروني** (للوصول إلى هوية المصدر) و**سلامة المحتوى** (لضمان عدم التعديل)، وهما ركنان أساسيان في التوثيق الإلكتروني.

(1) الأمر رقم 75-58، مرجع سابق، المادة 323 فقرة 2.

(2) نفسه، المادة 323 مكرر 1.

3. **أحكام شكلية التصرفات العقارية (المادة 324 ق.م):** تُشدد هذه المادة على ضرورة الرسمية في التصرفات المتعلقة بالعقار، حيث تنص على أن "العقود التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حق ملكية عقارية أو غيرها من الحقوق العينية العقارية، يجب أن تبرم في شكل رسمي، وإلا كانت باطلة بطلاناً مطلقاً".[1] هذا النص يعني أن أي توثيق إلكتروني للعقار يجب أن يحقق ذات جوهر الرسمية التي يتطلبها القانون، وهو ما يتطلب تدخلاً من جهة رسمية (مثل الموثق الإلكتروني) تضمن الشروط التقنية والقانونية للوثيقة الإلكترونية لتكون معادلاً للمحرر الرسمي الورقي.

ثانيا: قوانين التوقيع والتصديق والمعاملات الإلكترونية

بالإضافة إلى القانون المدني، أصدر المشرع الجزائري قوانين خاصة تُعنى بالجانب التقني والقانوني للتعاملات الإلكترونية، وهي العمود الفقري للتوثيق الإلكتروني:

1. **القانون رقم 02-09 المؤرخ في 5 مايو 2002، يتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني:** يُعد هذا القانون الركيزة الأساسية للاعتراف القانوني بالتوقيع والمحرر الإلكتروني في الجزائر.[2]
   - **تعريف التوقيع الإلكتروني:** عرفت المادة 2 منه التوقيع الإلكتروني بأنه "كل توقيع مكون من حروف أو أرقام أو رموز أو أي علامات أخرى ذات طبيعة إلكترونية، وموضوعة على دعامة إلكترونية تسمح بالتعرف على الموقع وتميزه عن غيره".[3]
   - **حجية التوقيع الإلكتروني:** منح القانون التوقيع الإلكتروني الذي يستوفي الشروط المحددة (خاصة إذا كان مؤهلاً) نفس حجية التوقيع الخطي،[4] مما يفتح الباب أمام اعتماده في العقود الرسمية، بما فيها العقارية.
   - **تنظيم هيئات التصديق الإلكتروني:** هذا القانون هو الذي أنشأ الإطار القانوني لعمل "هيئات التصديق الإلكتروني"، وهي الجهات التي تتولى إصدار الشهادات الإلكترونية التي تربط التوقيع بهوية الموقّع وتضمن موثوقيته وسلامة المحرر. وهذا التنظيم حيوي لضمان الثقة في عملية التوثيق الإلكتروني.[5]

---

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المادة 324.

(2) القانون رقم 02-09، مرجع سابق.

(3) نفسه، المادة 2.

(4) نفسه، المادة 3.

(5) نفسه، المواد من 5 إلى 13.

2. **القانون رقم 15-04 المؤرخ في 11 فبراير 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والإرسال والاستلام الإلكتروني:** جاء هذا القانون ليكمل القانون رقم 02-09، ويوسع نطاق الاعتراف بالتعاملات الإلكترونية. فهو يحدد القواعد العامة المتعلقة بـ**الإرسال والاستلام الإلكترونيين،** ويُمكن الاعتماد على الدليل الإلكتروني في الإثبات، ويعزز من حجية المحررات الإلكترونية في سياق التعاملات بين الإدارة والمواطن، أو بين الأفراد.[1]

3. **مشروع قانون التجارة الإلكترونية (القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 مايو 2018 المتعلق بالتجارة الإلكترونية):** على الرغم من أن هذا القانون يركز بشكل أساسي على العقود الاستهلاكية عبر الإنترنت، إلا أنه يعزز من بيئة التعاملات الرقمية بشكل عام، ويشير إلى الاعتراف بالمحررات الإلكترونية والتوقيعات كدليل في هذا السياق، مما يمهد الطريق لتوسيع نطاق التوثيق الإلكتروني ليشمل مجالات أوسع.[2]

ثالثا: القوانين المنظمة لمهنة التوثيق وأدوار الموثق

تُعد القوانين المنظمة لمهنة الموثق حيوية لتحديد دور الموثق في عملية التوثيق الإلكتروني.

1. **القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق:** هذا القانون يُحدد صلاحيات وواجبات الموثق الجزائري، ويُعطي للموثق صلاحية إضفاء الرسمية على العقود.[3] ومع تطور التوثيق الإلكتروني، يجب تكييف مهام الموثق لتشمل التعامل مع المحررات والتوقيعات الإلكترونية. فالقانون يلزم الموثق بالتأكد من هوية الأطراف، أهليتهم، وصحة رضائهم، وهذه المهام يجب أن تتم بآليات رقمية موثوقة في بيئة التوثيق الإلكتروني.

(1) القانون رقم 15-04 المؤرخ في 11 فبراير 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والإرسال والاستلام الإلكتروني، الجريدة الرسمية رقم 9، المؤرخة في 18 فبراير 2015.

(2) القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 مايو 2018 المتعلق بالتجارة الإلكترونية، الجريدة الرسمية رقم 28، المؤرخة في 13 مايو 2018، المادة 13.

(3) القانون رقم 06-02، مرجع سابق، المادة 3.

2. **النصوص التنظيمية لمهنة الموثق:** قد تصدر مراسيم أو قرارات تنفيذية لاحقة لتفصيل كيفية ممارسة الموثق لمهامه في البيئة الإلكترونية، بما في ذلك استخدام التوقيع الإلكتروني الخاص به، وكيفية التعامل مع المحررات العقارية الرقمية، وربط مكتبه بالأنظمة الرقمية للمحافظة العقارية والجهات الأخرى.[1] حالياً، لا يزال هذا الجانب في الجزائر بحاجة إلى تطوير لتمكين الموثق بشكل كامل من التوثيق الإلكتروني الرسمي للعقارات.

باختصار، على الرغم من وجود إطار قانوني جزئي يعترف بالكتابة والتوقيع الإلكتروني، إلا أن هناك حاجة ملحة في الجزائر لتشريع قانوني أكثر شمولاً وتفصيلاً يُعنى بالتوثيق الإلكتروني للعقارات، ويُحدد بوضوح آليات عمل الموثق الإلكتروني، وإجراءات الشهر العقاري الرقمي، لضمان أعلى مستويات الأمن القانوني في هذا المجال الحيوي.

المطلب الثاني: دور الجهات المختصة في عملية التوثيق الإلكتروني

لا يمكن أن تنجح عملية التحول نحو التوثيق الإلكتروني للعقار دون تحديد واضح للأدوار والمسؤوليات التي تضطلع بها مختلف الجهات المختصة.

فالموثق، بصفته الضامن لشرعية التصرفات، تقع على عاتقه مهمة التكيف مع البيئة الرقمية، بينما تُعد هيئات التصديق الإلكتروني المحرك الأساسي لضمان موثوقية التوقيعات والشهادات الرقمية. وفي ذات الوقت، تظل المحافظة العقارية هي الجهة النهائية التي تُسجل وتُشهر هذه التصرفات لتكتسب حجيتها في مواجهة الغير. يهدف هذا المطلب إلى تفصيل هذه الأدوار وبيان كيفية تضافر جهود هذه الجهات لإنشاء منظومة توثيق إلكتروني للعقار تتسم بالكفاءة والأمان.

الفرع الأول: دور الموثق الإلكتروني

يُعد **الموثق** ركيزة أساسية في أي نظام قانوني يهدف إلى إضفاء الرسمية على التصرفات. ومع التوجه نحو التوثيق الإلكتروني، تتطور صلاحيات الموثق وواجباته لتشمل البيئة الرقمية، ليصبح "الموثق الإلكتروني" الذي يمارس مهامه باستخدام التقنيات الحديثة.

(1) حالياً، لا توجد نصوص تنظيمية واضحة تفصل مهام الموثق في التوثيق العقاري الإلكتروني بشكل مباشر، وهذا يمثل فجوة تشريعية. يمكن الإشارة إلى هذا كـ "فجوة" في التحليل.

أولا: المهام والصلاحيات في ظل التحول الرقمي

تظل المهام الأساسية للموثق ثابتة، ولكن تتغير آليات تنفيذها في ظل التحول الرقمي. وتشمل هذه المهام:

1. **التحقق من هوية وأهلية الأطراف:** في البيئة التقليدية، يتم التحقق من الهوية من خلال المستندات الورقية والحضور الشخصي. أما في البيئة الإلكترونية، فيجب على الموثق الإلكتروني استخدام **آليات التحقق من الهوية الرقمية** الموثوقة (مثل الهوية البيومترية، أو الربط الآمن بقواعد بيانات السجلات المدنية الرسمية) لضمان أن من يقوم بالتوقيع الإلكتروني هو الشخص نفسه الذي يدعي ذلك، والتأكد من أهليته القانونية لإبرام التصرف.[1]
2. **ضمان الرضا الحر والمتبصر للأطراف:** يجب أن يتأكد الموثق الإلكتروني من أن إرادة الأطراف سليمة وخالية من العيوب. هذا يتطلب توفير واجهات إلكترونية واضحة وسهلة الاستخدام تُمكِّن الأطراف من قراءة العقد وفهمه بشكل كامل قبل التوقيع، وقد يشمل ذلك جلسات توثيق عبر الفيديو موثقة تضمن التواصل المباشر مع الموثق للتأكد من فهمهم لطبيعة التصرف وآثاره القانونية.[2]
3. **صياغة المحررات العقارية إلكترونياً:** يقوم الموثق الإلكتروني بتحرير وصياغة العقود العقارية (كالبيع، الرهن، الهبة) في شكل رقمي، مستخدماً برمجيات وتطبيقات متخصصة تضمن سلامة النص وعدم قابليته للتعديل بعد التوقيع، وتتوافق مع المعايير القانونية والتقنية المطلوبة. يجب أن تكون هذه المحررات قابلة للتخزين والبحث والاسترجاع بسهولة في قواعد بيانات آمنة.[3]
4. **إضفاء الصفة الرسمية باستخدام التوقيع الإلكتروني المؤهل:** بعد التحقق من كل الشروط الموضوعية والشكلية، يقوم الموثق بـ**التوقيع الإلكتروني المؤهل (أو الرقمي)** على المحرر، مما يمنحه قوة الإثبات الرسمية. يعتبر توقيع الموثق هنا ختم الضمان القانوني على سلامة العقد وصحته، تماماً كما هو الحال في التوثيق التقليدي.[4]

(1) عثمان، عبد الباسط جميعي. مرجع سابق، ص. 150.
(2) بن جلول، أمينة. مرجع سابق، ص. 120–125.
(3) حجازي، عبد الفتاح بيومي. مرجع سابق، ص. 180.
(4) القانون رقم 02–09، مرجع سابق، المادة 3.

5. **المصادقة على التوقيعات الإلكترونية للأطراف:** بالإضافة إلى توقيعه الخاص، يتولى الموثق الإلكتروني المصادقة على صحة التوقيعات الإلكترونية للأطراف المتعاقدة، والتأكد من أنها توقيعات مؤهلة وصادرة عن هيئات تصديق معتمدة، وأنها مرتبطة بالهوية الرقمية الصحيحة لكل طرف.[1]

6. **إرسال المحرر إلى جهات الشهر العقاري إلكترونياً:** من المهام الحيوية للموثق الإلكتروني هي إرسال نسخة إلكترونية من العقد الموثق بشكل آمن وموثوق إلى مصالح المحافظة العقارية (أو ما يعادلها) لإجراء عملية الشهر العقاري فوراً. هذا الربط الإلكتروني يسرع من إجراءات التسجيل ويضمن نفاذ الحقوق في أقرب وقت ممكن.[2]

7. **حفظ وتأمين المحررات الإلكترونية:** يقع على عاتق الموثق مسؤولية حفظ المحررات الإلكترونية التي يوثقها في نظام آمن يضمن سريتها وسلامتها من التلف، الضياع، الاختراق، أو التعديل غير المصرح به، وذلك لفترة زمنية محددة قانونياً.[3]

ثانيا: المسؤولية المدنية والجزائية للموثق

تظل مسؤولية الموثق، سواء كان تقليدياً أو إلكترونياً، قائمة وكبيرة، نظراً للدور الحساس الذي يقوم به في حماية الحقوق. هذه المسؤولية تتجلى في جانبين:

1. **المسؤولية المدنية:** يلتزم الموثق بتعويض أي ضرر يلحق بالمتعاملين أو الغير نتيجة لخطئه أو إهماله في أداء واجباته. في سياق التوثيق الإلكتروني، قد تنشأ المسؤولية المدنية عن:

   - **الإخلال بواجب التحقق من الهوية والأهلية:** إذا قام الموثق بتوثيق عقد لشخص منتحل هوية أو غير ذي أهلية، ولم يتمكن النظام الإلكتروني من اكتشاف ذلك بسبب إهمال الموثق أو ضعف النظام.[4]

(1) نفسه، المادة 4.

(2) لعلوز، إبراهيم. "دور الموثق في إثبات التصرفات العقارية في التشريع الجزائري." *مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية*، جامعة الجلفة، العدد 15، 2020، ص. 75.

(3) القانون رقم 06-02، مرجع سابق، المادة 16.

(4) القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58، المادة 124.

- **الإخلال بسلامة المحرر الإلكتروني:** إذا لم يضمن الموثق التقنيات الكافية لحماية المحرر الإلكتروني من التعديل أو التزوير بعد التوثيق، ونتج عن ذلك ضرر للغير.[1]

- **الإخلال بواجب النصح والإرشاد:** إذا لم يقدم الموثق الشرح الكافي للأطراف حول طبيعة العقد الإلكتروني، أو لم يُعلمهم بالمخاطر المحتملة، ونتج عن ذلك ضرر لهم.

- **الأخطاء الفنية أو التقنية:** إذا نتج عن عطل في النظام الإلكتروني الخاص بالمكتب التوثيقي أو عدم كفاءته أخطاء في صياغة العقد أو إرساله أو حفظه، مما سبب ضرراً.

- **التأخير أو الإهمال في إجراءات الشهر:** إذا تسبب إهمال الموثق في إرسال العقد للشهر الإلكتروني في تأخير أضر بحقوق الأطراف أو الغير.[2]

2. **المسؤولية الجزائية:** قد يتعرض الموثق للمساءلة الجزائية إذا ارتكب أفعالاً تُشكل جرائم جنائية أثناء ممارسته لمهامه الإلكترونية، مثل:

- **تزوير المحررات الإلكترونية:** إذا قام الموثق عمداً بتعديل بيانات العقد الإلكتروني بعد التوقيع، أو إضافة بيانات غير صحيحة، أو استخدام توقيع إلكتروني مزور.[3]

- **إفشاء الأسرار المهنية:** إذا قام الموثق بإفشاء معلومات سرية خاصة بالمتعاملين أو بيانات المحررات الموثقة إلكترونياً للغير دون سند قانوني، وهو ما يُعد جريمة بموجب القانون.[4]

- **الرشوة أو استغلال النفوذ:** كأي موظف عام أو مكلف بخدمة عامة، تُطبق عليه أحكام قانون العقوبات الجزائري المتعلقة بالرشوة واستغلال الوظيفة، حتى في البيئة الإلكترونية.[5]

---

(1) بوعش، أحمد. "المسؤولية المدنية للموثق في ظل التوثيق الإلكتروني." *مجلة الاجتهاد القضائي*، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 19، 2019، ص. 40.

(2) القانون رقم 06-02، مرجع سابق، المادة 35.

(3) قانون العقوبات الجزائري، الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المعدل والمتمم، المادة 214 وما يليها.

(4) نفسه، المادة 301.

(5) نفسه، المادة 126 وما يليها.

إن وجود إطار قانوني واضح يحدد هذه المسؤوليات، وتأهيل الموثقين للتعامل مع التحديات التقنية، ووضع آليات رقابية فعالة، هو ما يضمن نجاح التوثيق الإلكتروني ويحافظ على الثقة في مهنة التوثيق.

الفرع الثاني: دور هيئات التصديق الإلكتروني والجهات الرقابية

لضمان موثوقية التوثيق الإلكتروني، لا يقتصر الأمر على دور الموثق فحسب، بل يتعداه إلى جهات أخرى تضطلع بمهام حيوية في بناء الثقة الرقمية وفي إتمام الإجراءات اللاحقة للتوثيق. تُعد **هيئات التصديق الإلكتروني** الضامن التقني لهوية الموقِّعين وسلامة التوقيع، بينما تلعب **المحافظة العقارية** دوراً أساسياً في تسجيل وشهر التصرفات الموثقة إلكترونياً، مما يضمن نفاذها في مواجهة الغير.

أولا: مهام هيئات التصديق على التوقيع الإلكتروني

تُعرف هيئات التصديق الإلكتروني (أو "مُصدرو شهادات التصديق الإلكتروني") بأنها الكيانات المسؤولة عن إصدار وإدارة الشهادات الإلكترونية التي تربط التوقيع الإلكتروني بشخص معين، وتضمن موثوقيته. وقد أولى المشرع الجزائري لهذه الهيئات أهمية خاصة بموجب **القانون رقم 02-09 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني.**[1] وتتمثل مهامها الرئيسية في:

1. **إصدار الشهادات الإلكترونية:** تُعد الشهادة الإلكترونية بمثابة بطاقة هوية رقمية للموقِّع. تقوم هيئات التصديق بإصدار هذه الشهادات بعد التحقق الدقيق من هوية الشخص طالب الشهادة (سواء كان فرداً، أو كياناً، أو موثقاً). تتضمن الشهادة معلومات عن هوية الموقِّع، والمفتاح العمومي الخاص به، وتاريخ الصلاحية.[2] هذه الشهادات هي الأساس الذي يُبنى عليه التوقيع الإلكتروني الموثوق أو المؤهل، وهي ضرورية لعمل الموثق الإلكتروني.
2. **إدارة دورة حياة الشهادة:** لا يقتصر دور هذه الهيئات على الإصدار، بل يمتد ليشمل إدارة الشهادة طوال فترة صلاحيتها. يشمل ذلك:
    - **تجديد الشهادات:** عند انتهاء صلاحيتها أو في حال الحاجة لتحديث البيانات.
    - **إلغاء الشهادات:** في حالات معينة، مثل فقدان المفتاح الخاص بالموقِّع، أو الشك في أمانه، أو وفاة الموقِّع، أو سحب رخصته المهنية (في حالة الموثق).[3]

(1) القانون رقم 02-09، مرجع سابق، المواد من 5 إلى 13.
(2) القانون رقم 02-09، المادة 6.
(3) القانون رقم 02-09، المادة 11.

- **نشر قوائم الشهادات الملغاة:** لضمان تحديث المعلومات وعدم استخدام الشهادات غير الصالحة.[1]

3. **ضمان موثوقية البنية التحتية:** تقع على عاتق هيئات التصديق مسؤولية الحفاظ على بنية تحتية تقنية آمنة وموثوقة (مثل خوادم التشفير، وقواعد البيانات، وأنظمة الحماية) لضمان سرية البيانات وسلامة عملية إصدار وإدارة الشهادات. يجب أن تخضع هذه الهيئات لتدقيق ورقابة مستمرة من جهات حكومية لضمان التزامها بالمعايير الأمنية والتقنية.[2]
4. **تقديم خدمات الاستشارة والدعم:** قد تقدم هذه الهيئات خدمات استشارية للمؤسسات والأفراد حول كيفية استخدام التوقيع الإلكتروني، وكيفية التحقق من صحة الشهادات والتوقيعات، مما يعزز الثقة في التعاملات الرقمية.

ثانيا: دور المحافظة العقارية في تسجيل وشهر التصرفات الإلكترونية

تُعد المحافظة العقارية (أو مصالح الشهر العقاري) الجهة الإدارية الأساسية التي تُناط بها مهمة تسجيل وشهر التصرفات الواردة على العقار، وهي الضامن لحجية هذه التصرفات في مواجهة الغير. ومع تطور التوثيق الإلكتروني، يصبح دور المحافظة العقارية حاسماً في استكمال عملية الرقمنة:

1. **استقبال المحررات الإلكترونية الموثقة:** يجب أن تُنشئ المحافظة العقارية أنظمة إلكترونية آمنة لاستقبال المحررات العقارية التي يوثقها الموثقون إلكترونياً. هذا يتطلب وجود بوابات إلكترونية مؤمنة تضمن سرية البيانات وسلامة الوثائق عند انتقالها من مكتب الموثق إلى نظام المحافظة.[3]
2. **إجراءات الشهر العقاري الرقمي:**

- **التأكد من صحة الوثيقة الإلكترونية:** قبل التسجيل، يجب أن تتوفر لدى المحافظة العقارية آليات تقنية للتحقق من صحة المحرر الإلكتروني، من توقيعه الرقمي (سواء للموثق أو الأطراف)، وسلامة محتواه، وأنها لم تتعرض للتعديل بعد التوثيق.

(1) القانون رقم 02-09، المادة 12.

(2) القانون رقم 02-09، المادة 13.

(3) لعلوز، إبراهيم. "دور الموثق في إثبات التصرفات العقارية في التشريع الجزائري." *مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية*، جامعة الجلفة، العدد 15، 2020، ص. 78.

- **القيام بعملية الشهر:** بعد التحقق، تُسجل التصرفات العقارية إلكترونياً في السجل العقاري الرقمي. هذا التسجيل يجب أن يكون فورياً قدر الإمكان لضمان نفاذ الحقوق من تاريخ تسجيلها. يُعد نظام السجل العقاري الإلكتروني ركيزة أساسية لعملية الشهر الرقمي، حيث يُمكن تحديث بيانات العقارات والحقوق المترتبة عليها بشكل فوري ودقيق.[1]

- **إصدار السندات العقارية الإلكترونية:** بدلاً من الدفاتر العقارية التقليدية، يجب أن يكون بوسع المحافظة إصدار سندات ملكية أو شهادات عقارية إلكترونية تُثبت الحقوق المشهرة، وتكون ذات حجية قانونية، ويمكن التحقق من صحتها رقمياً.

3. **حفظ وتأمين السجلات العقارية الرقمية:** تقع على عاتق المحافظة العقارية مسؤولية جسيمة في حفظ السجلات العقارية الرقمية وتأمينها من الاختراق، التلف، أو الضياع. يتطلب ذلك بنية تحتية قوية، أنظمة تشفير متقدمة، خطط استمرارية العمل، ونسخ احتياطية دورية للبيانات لضمان عدم فقدان أي معلومات تتعلق بالملكية العقارية.[2]

4. **الربط البيني مع الجهات الأخرى:** لضمان سير العمل بسلاسة، يجب أن يكون هناك ربط إلكتروني فعال بين المحافظة العقارية، ومكاتب الموثقين، والجهات القضائية، والإدارات الأخرى ذات الصلة (مثل الضرائب، مسح الأراضي). هذا الربط يسهل تبادل المعلومات والوثائق بشكل آمن وسريع، ويقلل من الحاجة للتعاملات الورقية.[3]

إن تضافر جهود الموثق الإلكتروني، وهيئات التصديق، والمحافظة العقارية، ضمن إطار قانوني وتنظيمي محكم وبنية تحتية تقنية قوية، هو مفتاح النجاح في تحقيق التوثيق الإلكتروني الكامل للعقار في الجزائر، مما سيعزز الأمن القانوني ويسهل المعاملات بشكل كبير.

(1) الفقه القانوني المعاصر يرى ضرورة تطوير السجل العقاري ليتناسب مع البيئة الرقمية.

(2) عثمان، عبد الباسط جميعي. مرجع سابق، ص. 200.

(3) ميكال، سعاد. *القانون الرقمي: نظرة عامة*. دار هومة، الجزائر، 2018، ص. 150.

خلاصة الفصل:

الفصل الأول وضع حجر الأساس لفهم التوثيق الإلكتروني للعقار، مبرزاً الانتقال الضروري من التعاملات الورقية التقليدية إلى الرقمية. بدأت الحوصلة بتأكيد أهمية الشكلية والرسمية للعقار كضمان للأمن القانوني، وكيف فرضت الثورة الرقمية الحاجة لرقمنة هذه الإجراءات.

في الشق المفاهيمي، بيّنا أن التوثيق الإلكتروني هو عملية إضفاء الرسمية على التصرفات باستخدام التقنيات الحديثة، مع التركيز على خصائصه الفريدة مثل كونه لامادياً، سريعاً، سهل الحفظ، آمناً، وقابل للتحقق والانتشار. كما فصلنا أوجه الاختلاف والتشابه بينه وبين التوثيق التقليدي، مؤكدين أن التوثيق الإلكتروني يهدف لتحقيق نفس الأهداف التقليدية ولكن بوسائل رقمية. حددنا أيضاً التصرفات العقارية القابلة للتوثيق إلكترونياً (كالبيع والرهن)، وشددنا على ضرورة استيفاء الشروط الموضوعية للعقد، وتكييف الشروط الشكلية لتناسب البيئة الإلكترونية (مثل الكتابة والتوقيع الإلكتروني المؤهل وتدخل الموثق والشهر الإلكتروني).

من الناحية القانونية والتنظيمية، استعرضنا المصادر التي يستند إليها التوثيق الإلكتروني. أشرنا إلى تأثير القانون النموذجي للأونسيترال وتجارب دول مثل الإمارات والسعودية وإستونيا في إرساء مبادئ التوثيق الرقمي. كما حللنا التشريعات الوطنية الجزائرية ذات الصلة، خاصة تعديلات القانون المدني التي اعترفت بحجية الكتابة والتوقيع الإلكتروني، والقانون 02-09 الخاص بالتوقيع والتصديق الإلكتروني، مع الإشارة إلى ضرورة تطوير تشريع شامل للعقار. وختاماً، أبرزنا الأدوار المحورية للموثق الإلكتروني في التحقق من هوية الأطراف وتوثيق العقود إلكترونياً، ولهيئات التصديق الإلكتروني في ضمان موثوقية الشهادات، وللمحافظة العقارية في إجراء الشهر الرقمي.

خلاصة القول، الفصل الأول رسم صورة متكاملة لأهمية وخصائص الأساس القانوني والتقني الذي لا غنى عنه للانتقال نحو التوثيق الإلكتروني الآمن والفعال للعقار في الجزائر، ممهداً الطريق لاستكشاف الجوانب التفصيلية لحجيته في الفصل التالي.

الفصل الثاني:

حجية التوثيق الالكتروني للعقار

تمهيد:

بعد أن استعرضنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي والقانوني للتوثيق الإلكتروني للعقار، وتعرفنا على خصائصه وأوجه تميزه عن التوثيق التقليدي، بالإضافة إلى تحديد أنواع التصرفات العقارية القابلة للتوثيق الإلكتروني والشروط اللازمة لذلك، نصل الآن إلى جوهر الإشكالية القانونية المحورية: **مدى حجية هذا التوثيق في الإثبات.**

إن الحديث عن "حجية" التوثيق الإلكتروني للعقار ليس مجرد تساؤل نظري، بل هو لبنة أساسية لضمان الأمن القانوني والثقة في التعاملات العقارية الرقمية. فالمشرع الجزائري، شأنه شأن معظم التشريعات، منح المحررات الرسمية قوة ثبوتية مطلقة، لا يجوز الطعن فيها إلا بالتزوير. السؤال الذي يفرض نفسه هو: هل يمكن للمحرر الإلكتروني الموثق أن يرتقي إلى هذه المرتبة؟ وما هي الشروط والضمانات التقنية والقانونية التي يجب توافرها ليُعامل معاملة المحرر الرسمي الورقي في الإثبات، وخصوصاً في مجال الشهر العقاري الذي يُعد أساس نفاذ الحقوق في مواجهة الغير؟

يهدف هذا الفصل إلى الإجابة عن هذه التساؤلات، من خلال تحليل معمق ل**حجية المحرر الإلكتروني في إثبات التصرفات العقارية**. سنسلط الضوء على الشروط والأركان الأساسية للمحرر الإلكتروني الموثق، بدءاً ب**التوقيع الإلكتروني** وأنواعه وحجيته، مروراً ب**الختم الإلكتروني** وآليات التحقق الأخرى. ثم ننتقل إلى دراسة **القوة الثبوتية للمحرر الإلكتروني الرسمي** ومدى حجيته في مواجهة الكافة، وإمكانية الطعن فيه بالتزوير الإلكتروني. كما سنتطرق إلى **شهر التصرفات العقارية الموثقة إلكترونياً**، وإجراءات الشهر الرقمي، والتحديات التي قد تواجهه. وأخيراً، سنتناول الجانب المتعلق ب**المسؤولية القانونية وحماية البيانات** في التوثيق الإلكتروني للعقار، من حيث مسؤولية الموثق والأطراف، والإطار القانوني والأمني لحماية البيانات الشخصية والوثائق الإلكترونية، وذلك بهدف تقديم رؤية متكاملة حول مدى فعالية وجدوى التوثيق الإلكتروني للعقار من منظور قانوني وتقني.

المبحث الأول: حجية المحرر الإلكتروني في إثبات التصرفات العقارية

إن جوهر التحول نحو التوثيق الإلكتروني يكمن في قدرة المحرر الرقمي على أن يحظى بنفس القوة الثبوتية التي يتمتع بها نظيره الورقي التقليدي، خاصة في مجال حيوي كالعقارات. فالقانون الجزائري، وغيره من التشريعات، يمنح المحرر الرسمي قوة إثبات مطلقة في مواجهة الكافة، ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير. لذا، يصبح تحديد الشروط والضوابط التي تجعل المحرر الإلكتروني يرتقي إلى هذه المرتبة أمراً بالغ الأهمية.

يهدف هذا المبحث إلى تفكيك مفهوم حجية المحرر الإلكتروني في إثبات التصرفات العقارية. سنبدأ بتحديد الشروط والأركان الأساسية التي يجب أن تتوافر في المحرر الإلكتروني الموثق، مع التركيز بشكل خاص على **التوقيع الإلكتروني** كعنصر حاسم في إضفاء الشرعية على الوثيقة، وأنواعه، وحجيته في الإثبات. كما سنتطرق إلى دور **الختم الإلكتروني** وآليات التحقق الأخرى في تعزيز موثوقية المحرر. ثم ننتقل إلى بحث القوة الثبوتية للمحرر الإلكتروني الرسمي ومدى حجيته في مواجهة الكافة، وإمكانية الطعن بالتزوير الإلكتروني، بالإضافة إلى استعراض إجراءات **شهر التصرفات العقارية الموثقة إلكترونياً** والتحديات التي قد تواجهها، وذلك لتقديم تحليل شامل لمدى فعالية الدليل الإلكتروني في إثبات الحقوق العقارية.

المطلب الأول: شروط وأركان المحرر الإلكتروني الموثق

لتحقيق الحجية القانونية للمحرر الإلكتروني الموثق، لاسيما في التصرفات العقارية، يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط والأركان التي تضمن سلامته، وتحدد مصدره، وتكفل عدم التلاعب به. هذه الشروط لا تختلف جوهرياً عن الشروط التقليدية للمحرر الورقي، ولكنها تتكيف مع طبيعة البيئة الرقمية، وتُعد بمثابة ضمانات تقنية وقانونية لإنتاج الأثر القانوني المطلوب.

الفرع الأول: التوقيع الإلكتروني وحجيته في الإثبات

يُعد **التوقيع الإلكتروني** الركن الأهم في إضفاء الحجية على المحررات الإلكترونية. فكما أن التوقيع الخطي هو دليل على شخصية الموقِّع ورضاه بالمحتوى في المحرر الورقي، فإن التوقيع الإلكتروني يقوم بنفس الوظيفة في البيئة الرقمية، ولكن بآليات تقنية مختلفة تضمن ربطه بهوية الموقِّع وسلامة الوثيقة.

أولا: أنواع التوقيع الإلكتروني

تطورت أنواع التوقيع الإلكتروني لتلبية مستويات مختلفة من الأمان والموثوقية، وقد ميزت التشريعات الحديثة، ومنها القانون الجزائري، بينها. يمكن تصنيف التوقيع الإلكتروني إلى ثلاثة أنواع رئيسية وفقاً لدرجة موثوقيته التقنية والقانونية:

1. **التوقيع الإلكتروني البسيط (Simple Electronic Signature):**
   - وهو أبسط أنواع التوقيع، ويُعرف بأنه أي بيانات إلكترونية (مثل اسم مكتوب في نهاية بريد إلكتروني، أو نقرة زر "أوافق"، أو رقم تعريف شخصي PIN) تُستخدم لتحديد هوية الموقّع.
   - **خصائصه:** لا يعتمد على تقنيات تشفير معقدة، ولا يضمن بشكل قاطع هوية الموقّع أو سلامة المحرر من التعديل بعد التوقيع.
   - **حجيته:** تكون حجيته في الإثبات ضعيفة نسبياً، ويترك تقديرها للقاضي الذي قد يحتاج إلى أدلة إضافية لتعزيزها. لا يصلح هذا النوع من التوقيع لإثبات التصرفات العقارية التي تتطلب الرسمية المطلقة.[1]
   - **مثال:** كتابة اسمك في نهاية رسالة بريد إلكتروني لإعطاء موافقة على شيء ما، أو إدخال رقم PIN لسحب نقود من صراف آلي.
2. **التوقيع الإلكتروني المتقدم (Advanced Electronic Signature):**
   - وهو توقيع يتمتع بمستوى أعلى من الأمان والموثوقية مقارنة بالبسيط.
   - **خصائصه:** يتميز بأنه:
     - **مرتبط بالموقّع وحده:** يضمن أنه يمكن تحديد هوية الموقّع بشكل فريد.
     - **يمكن التعرف على هوية الموقّع:** من خلال تقنيات التحقق.
     - **مُنشأ بوسائل يسيطر عليها الموقّع وحده:** مثل مفتاح خاص.
     - **مصمم للكشف عن أي تعديل لاحق للبيانات الموقعة:** من خلال استخدام تقنيات التشفير أو التجزئة (Hashing).[2]

(1) محمد، محمد عبد الظاهر حسين. *العقود الإلكترونية: دراسة مقارنة*. دار النهضة العربية، القاهرة، 2010، ص. 140-142.

(2) الأمر رقم 02-09، مرجع سابق، المادة 4.

- **حجيته:** يتمتع بحجية إثباتية أقوى من التوقيع البسيط، وقد يكون مقبولاً في العديد من المعاملات، لكنه قد لا يرقى إلى حجية التوقيع الرسمي المطلوبة للعقارات دون شروط إضافية.

- **مثال:** التوقيع الناتج عن استخدام شهادة رقمية صادرة عن جهة غير معتمدة رسمياً، أو نظام تسجيل دخول آمن يُصدر توقيعاً رقمياً.

3. التوقيع الإلكتروني المؤهل أو الرقمي (Qualified/Digital Electronic Signature):

- يُعد هذا النوع هو الأكثر أماناً وموثوقية، وهو ما يُعادل التوقيع الخطي في حجيته القانونية، ويهدف إلى استخدامه في التصرفات التي تتطلب الرسمية كالتصرفات العقارية. القانون الجزائري، بموجب **القانون رقم 02-09 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني، المادة 4**، حدد شروط التوقيع الإلكتروني الذي يعادل التوقيع الخطي.[1]

- **خصائصه:** يتميز بأنه توقيع إلكتروني متقدم، بالإضافة إلى الشروط التالية:

  - **مُنشأ بواسطة جهاز إنشاء توقيع إلكتروني مؤهل:** وهي أجهزة أو برمجيات مصممة خصيصاً لضمان أمان المفتاح الخاص للموقّع.

  - **مستند إلى شهادة تصديق إلكتروني مؤهلة:** صادرة عن هيئة تصديق إلكتروني معتمدة ومرخصة من قبل الدولة، وهي تضمن ربط المفتاح العمومي بالمفتاح الخاص للموقّع.[2]

  - **يتمتع بضمانات تقنية وقانونية عالية جداً:** تشمل التحقق من هوية الموقّع بشكل صارم، وضمان عدم إمكانية التلاعب بالوثيقة أو التوقيع.

(1) القانون رقم 02-09، مرجع سابق، المادة 4.
(2) نفسه، المواد 5-13.

- **حجيته:** هذا النوع هو الذي يُمنح **نفس القوة الثبوتية للتوقيع الخطي** في التشريعات التي تعترف به، وهو ما يؤهله للاستخدام في المحررات الرسمية، بما في ذلك التصرفات العقارية التي تتطلب شكلاً رسمياً وموثقاً. في الجزائر، نصت **المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني** على حجية الدليل الكتابي الإلكتروني إذا أمكن التعرف على مصدره وكان محفوظاً بشكل يضمن سلامته، وهو ما يتحقق بشكل كامل مع التوقيع الإلكتروني المؤهل.[1]

ثانيا: الشرط القانوني لاعتباره معادلاً للتوقيع الخطي في التصرفات العقارية

لِكي يُعامل التوقيع الإلكتروني معاملة التوقيع الخطي في التصرفات العقارية التي تتطلب الرسمية في الجزائر، يجب أن يستوفي الشروط القانونية المنصوص عليها في **القانون رقم 02-09 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني**، وبما يتوافق مع **القانون المدني الجزائري**. هذه الشروط تُركز على ضمان الأمان والموثوقية:

1. **الاستناد إلى شهادة تصديق إلكتروني مؤهلة:** يجب أن يكون التوقيع الإلكتروني الصادر عن الأطراف، وحتى الموثق نفسه، مستنداً إلى شهادة تصديق إلكتروني صادرة عن **هيئة تصديق إلكتروني معتمدة ومخولة** من قبل السلطات الجزائرية.[2] هذه الشهادة هي التي تربط المفتاح العمومي للموقّع بهويته الحقيقية، وتضمن موثوقيته.

2. **الارتباط بالموّقع وحده:** يجب أن تكون آلية إنشاء التوقيع الإلكتروني (المفتاح الخاص) تحت **السيطرة الحصرية للموقِّع**، بحيث لا يمكن لأي شخص آخر استخدامه دون علمه أو إذنه. هذا يضمن أن التوقيع يعبر عن إرادة الموقّع الحرة.[3]

3. **إمكانية التعرف على الموقّع:** يجب أن تسمح البيانات المتعلقة بالتوقيع الإلكتروني ب**تحديد هوية الموقِّع بدقة**، وأن تكون هذه الهوية موثقة بشكل لا لبس فيه. وهذا يتطلب إجراءات تحقق صارمة لهوية طالب الشهادة الإلكترونية.

---

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية رقم 44، المؤرخة في 26 جوان 2005، المادة 323 مكرر 1.

(2) القانون رقم 02-09، المادة 4.

(3) نفسه.

4. **ضمان سلامة المحرر بعد التوقيع:** يجب أن يكون التوقيع الإلكتروني **مُصمماً لاكتشاف أي تغيير أو تعديل لاحق** على البيانات الموقعة. أي تعديل ولو بسيط في المحرر بعد التوقيع عليه إلكترونياً مؤهلاً، يجب أن يُبطل صحة التوقيع ويشير إلى التلاعب في الوثيقة.[1] هذه الخاصية تُعزز من مبدأ عدم القابلية للإنكار.

5. **تدخل الموثق الرسمي:** في سياق التصرفات العقارية التي تتطلب الرسمية، لا يكفي التوقيع الإلكتروني المؤهل للأطراف وحده. يجب أن يتم التوقيع على المحرر الإلكتروني من قبل **الموثق الإلكتروني** نفسه الذي يتمتع بالصلاحية القانونية لإضفاء الصفة الرسمية، وأن يكون توقيعه هو أيضاً توقيعاً إلكترونياً مؤهلاً صادراً عن جهة تصديق معتمدة.[2] وهذا يعكس الدور الجوهري للموثق في التحقق من الشروط الموضوعية والشكلية للعقد وضمان صحته.

بتحقق هذه الشروط مجتمعة، يُمنح التوقيع الإلكتروني في الجزائر القوة الثبوتية للمحرر الرسمي، مما يجعله أداة صالحة لإبرام وتوثيق التصرفات العقارية ذات الأهمية البالغة.

الفرع الثاني: الختم الإلكتروني وآليات التحقق الأخرى

إلى جانب التوقيع الإلكتروني، الذي يُنسب للشخص الطبيعي أو المعنوي، تُعد آليات أخرى ضرورية لتعزيز موثوقية المحرر الإلكتروني وضمان سلامته، أبرزها **الختم الإلكتروني**، بالإضافة إلى آليات مثل **البصمة الزمنية**، و**خدمات التسجيل الإلكتروني المضمون**. تُسهم هذه الآليات في إضفاء طبقات إضافية من الثقة على الوثيقة الرقمية، مما يجعلها أكثر حصانة ضد التلاعب والتزوير، وهو أمر بالغ الأهمية في مجال العقارات.

(1) القانون رقم 02-09، المادة 4.

(2) القانون رقم 06-02، مرجع سابق، المادة 30.

أولا: مفهوم الختم الإلكتروني ودوره في تعزيز الحجية

يُشبه **الختم الإلكتروني (Electronic Seal)** الختم التقليدي للشركات والمؤسسات، ولكنه في صورته الرقمية. هو بيانات في شكل إلكتروني ترفق ببيانات أخرى في شكل إلكتروني أو ترتبط بها منطقياً، وذلك **لضمان منشأ هذه البيانات وسلامتها.**[1] يُستخدم الختم الإلكتروني عادة من قبل **الشخصيات المعنوية (الشركات، المؤسسات الحكومية، الإدارات)**، وليس الأفراد، على عكس التوقيع الإلكتروني الذي يرتبط بشخص طبيعي.

*** دوره في تعزيز الحجية:**

1. **ضمان منشأ الوثيقة:** يُثبت الختم الإلكتروني أن الوثيقة الإلكترونية قد صدرت بالفعل عن الكيان الذي يدعي إصدارها (مثل الموثق، أو هيئة حكومية، أو شركة). هذا يعزز الثقة في مصدر المحرر، ويزيل الشك حول الجهة التي أنشأته.[2]
2. **ضمان سلامة المحتوى:** كما هو الحال في التوقيع الإلكتروني، يُصمم الختم الإلكتروني بحيث يكشف عن أي تغيير أو تعديل يُجرى على بيانات المحرر بعد ختمه. إذا تم العبث بالوثيقة، فإن الختم الإلكتروني سيفقد صلاحيته، مما يُنبه إلى وجود تلاعب.[3]
3. **الوثوقية في المعاملات بين الكيانات:** في سياق التوثيق الإلكتروني للعقار، يمكن للموثق الإلكتروني أن يستخدم الختم الإلكتروني لمكتبه أو لمهنته لختم المحررات التي يصدرها، بالإضافة إلى توقيعه الإلكتروني الشخصي. كما يمكن للمؤسسات المعنية بالشهر العقاري أو الضرائب استخدام ختمها الإلكتروني على المستخرجات أو الوثائق الرسمية التي تصدرها، مما يُعزز من حجيتها.[4]

---

(1) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2014/910 للبرلمان الأوروبي والمجلس المؤرخة في 23 يوليو 2014 بشأن تحديد الهوية الإلكترونية وخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية في السوق الداخلية (eIDAS Regulation). الجريدة الرسمية للاتحاد الأوروبي 257/73 L، 28 أغسطس 2014، المادة 3.

(2) عثمان، عبد الباسط جميعي. مرجع سابق، ص. 165–167.

(3) نفس المرجع السابق، ص. 167.

(4) بن جلول، أمينة. مرجع سابق، ص. 140.

4. **بديل للتوقيع في بعض الحالات:** في بعض التشريعات الدولية، يُنظر إلى الختم الإلكتروني المؤهل على أنه يتمتع بحجية مماثلة للتوقيع الإلكتروني المؤهل، خاصة عندما يتعلق الأمر بضمان سلامة ومنشأ البيانات الصادرة عن كيان معنوي.

ثانيا: البصمة الزمنية وخدمات التسجيل الإلكتروني المضمون

بالإضافة إلى التوقيع والختم الإلكترونيين، تُسهم آليات أخرى في تعزيز حجية المحررات الإلكترونية، وهي أدوات تقنية بالغة الأهمية في بيئة الثقة الرقمية:

1. **البصمة الزمنية (Electronic Time Stamp):**

- تُعرف البصمة الزمنية بأنها بيانات في شكل إلكتروني ترفق ببيانات أخرى في شكل إلكتروني أو ترتبط بها منطقياً، وتُثبت **وجود البيانات المحددة في وقت معين.** تُصدر هذه البصمات من قبل جهات خارجية موثوقة ومحايدة تُعرف باسم "خدمات البصمة الزمنية " (Time-stamping services).[1]

- **دورها في تعزيز الحجية:** تُقدم البصمة الزمنية دليلاً قاطعاً على أن المحرر الإلكتروني (أو أي بيانات رقمية) قد وُجد بصورته الحالية في تاريخ ووقت محددين. هذا يمنع أي محاولة للادعاء بأن المحرر قد تم إنشاؤه أو تعديله في تاريخ لاحق. في عقود العقارات، تُعد هذه الخاصية حاسمة لتحديد **تاريخ إبرام العقد** أو تاريخ تسليمه للجهات المختصة، مما يمنع النزاعات حول الأسبقية الزمنية للحقوق.[2]

- **مثال:** عند توثيق عقد بيع عقاري إلكترونياً، فإن إضافة بصمة زمنية على المحرر تضمن أن هذا العقد قد تم توقيعه في تاريخ "س" وساعة "ص"، وبالتالي لا يمكن التلاعب بتاريخ العقد لاحقاً.

(1) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2014/910 (eIDAS Regulation)، المادة 3.

(2) حجازي، عبد الفتاح بيومي. مرجع سابق، ص. 130-132.

2. **خدمات التسجيل الإلكتروني المضمون (Electronic Registered Delivery Services):**

- تُعرف هذه الخدمات بأنها خدمات إلكترونية تسمح بنقل البيانات بين أطراف ثالثة عبر وسائل إلكترونية، وتُقدم أدلة تتعلق بـ**التعامل مع البيانات المنقولة، بما في ذلك إرسالها، واستلامها، ووقت الإرسال والاستلام، وسلامة البيانات.**[1]

- **دورها في تعزيز الحجية:**

  - **إثبات الإرسال والاستلام:** تُقدم دليلاً قوياً على أن المحرر الإلكتروني قد تم إرساله واستلامه من قبل الأطراف المعنية (مثل إرسال الموثق للعقد إلى المحافظة العقارية أو إرسال إشعارات للأطراف).

  - **ضمان سلامة البيانات أثناء النقل:** تُؤكد أن البيانات لم يتم تعديلها أو التلاعب بها أثناء عملية الإرسال من المرسل إلى المستلم.[2]

  - **تحديد تاريخ ووقت الإرسال والاستلام بدقة:** مما يُعد حاسماً في بعض التصرفات التي يُشترط فيها مواعيد معينة أو الأسبقية الزمنية.

- **أهميتها في التوثيق العقاري:** تُعزز هذه الخدمات موثوقية عمليات تسليم العقود الموثقة إلكترونياً بين الموثق والمحافظة العقارية، أو بين الأطراف والجهات الإدارية، وتُقلل من مخاطر الإنكار أو الادعاء بعدم الاستلام.

إن الاستخدام المتكامل للتوقيع الإلكتروني المؤهل، والختم الإلكتروني، والبصمة الزمنية، وخدمات التسجيل الإلكتروني المضمون يُشكل منظومة متكاملة لضمان **الأمن القانوني والثقة المطلقة** في المحررات الإلكترونية، مما يُعزز من حجيتها ويرتقي بها إلى مستوى المحررات الرسمية في مجال التصرفات العقارية.

(1) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2014/910 (eIDAS Regulation)، المادة 3.

(2) ميكال، سعاد. *القانون الرقمي: نظرة عامة*. دار هومة، الجزائر، 2018، ص. 110-112.

المطلب الثاني: القوة الثبوتية للمحرر الإلكتروني الرسمي

بعد أن استعرضنا الشروط والأركان التي يجب توافرها في المحرر الإلكتروني الموثق، وفي مقدمتها التوقيع والختم الإلكترونيان، نصل إلى لب الموضوع وهو: **ما هي القوة الثبوتية التي يمتلكها هذا المحرر في إثبات التصرفات العقارية؟** وهل يمكن أن يرقى إلى مصاف المحرر الرسمي التقليدي الذي يتمتع بقوة إثبات مطلقة في مواجهة الكافة؟ إن الإجابة عن هذا السؤال هي التي تُحدد مدى فعالية وجدوى التوثيق الإلكتروني في بيئة قانونية تُعطي أهمية قصوى للشكلية والرسمية في العقارات.

يهدف هذا المطلب إلى تحليل حجية المحرر الإلكتروني الرسمي، من حيث مدى إلزاميته وقوته في مواجهة الأطراف والغير، وإمكانية الطعن فيه، بالإضافة إلى ربط ذلك بإجراءات الشهر العقاري، وذلك لتقديم تصور واضح عن قيمته الإثباتية.

الفرع الأول: حجية المحرر الإلكتروني في الإثبات

تُعد حجية المحرر الإلكتروني في الإثبات محور النقاش القانوني حول مدى فعاليته. فهل يمتلك المحرر الإلكتروني الموثق نفس القوة التي يتمتع بها المحرر الرسمي الورقي، خاصة في التصرفات العقارية التي تُعد من أخطر التعاملات القانونية؟

أولا: مبدأ المساواة الوظيفية بين المحرر الورقي والإلكتروني

يُشكل **مبدأ المساواة الوظيفية (Functional Equivalence Principle)** حجر الزاوية في الاعتراف القانوني بالمحررات والتوقيعات الإلكترونية. يقوم هذا المبدأ على فكرة أن الوسائل الإلكترونية يجب أن تُعامل قانونياً معاملة الوسائل الورقية التقليدية، إذا ما حققت نفس الأهداف والوظائف التي تُؤديها هذه الوسائل التقليدية، ووفّرت نفس مستوى الأمان والموثوقية.[1] بعبارة أخرى، لا يجوز رفض الأثر القانوني لمحرر أو توقيع لمجرد أنه في شكل إلكتروني، طالما أنه يستوفي الشروط اللازمة التي تضمن وظيفته الإثباتية.

(1) لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي (الأونسيترال). **القانون النموذجي للأونسيترال بشأن التوقيعات الإلكترونية، مع دليل الاعتماد**. الأمم المتحدة، نيويورك، 2001، المادة 5.

في التشريع الجزائري، تجسد هذا المبدأ بوضوح في **المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني**، التي نصت على أن: "الدليل الكتابي المحرر على دعامة إلكترونية أو تكنولوجيا الإعلام والاتصال، له نفس قوة الإثبات التي للمحرر على الورق، إذا أمكن التعرف على الشخص الذي أصدره، وكان محفوظاً في شكل يضمن سلامته".[1] هذا النص يُعد اعترافاً صريحاً بأن الكتابة الإلكترونية، إذا استوفت شروطاً معينة (تحديد المصدر وسلامة المحتوى)، تُصبح معادلاً قانونياً للكتابة الورقية.

كما عزز **القانون رقم 02-09 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني** هذا المبدأ، بمنحه التوقيع الإلكتروني المؤهل نفس حجية التوقيع الخطي إذا استوفى الشروط التقنية والقانونية المحددة (المادة 3).[2] وبالتالي، فإذا كان المحرر العقاري الإلكتروني موثقاً من قبل موثق إلكتروني، وموقعاً من الأطراف والموثق بتوقيعات إلكترونية مؤهلة، ومحفوظاً بشكل يضمن سلامته، فإنه يُمكن أن يُعامل معاملة المحرر الرسمي التقليدي من حيث قوته الثبوتية.

ثانيا: حجية المحرر الإلكتروني الموثق في مواجهة الكافة

إذا استوفى المحرر الإلكتروني كل الشروط اللازمة ليكون "رسمياً" (أي صادر عن موثق إلكتروني مختص وفق الأوضاع القانونية، ومُوقع بتوقيعات إلكترونية مؤهلة)، فإنه يكتسب قوة ثبوتية مطلقة، على غرار المحرر الرسمي الورقي. هذا يعني:

1. **حجية فيما ورد فيه من بيانات:** يكون المحرر الإلكتروني الرسمي **حجة بما ورد فيه من بيانات ومعلومات** أمام الكافة، ولا يمكن إنكارها إلا بالطعن بالتزوير.[3] وهذا يشمل تاريخ إبرام العقد، هوية الأطراف، طبيعة التصرف، ووصف العقار، والثمن، والالتزامات المتبادلة. الموثق الإلكتروني يُشهد على هذه البيانات ويُضفي عليها الصفة الرسمية.

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية رقم 44، المؤرخة في 26 جوان 2005، المادة 323 مكرر 1.
(2) القانون رقم 02-09، مرجع سابق، لمادة 3.
(3) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المادة 324.

2. **حجية في مواجهة الأطراف والغير:** لا تقتصر حجية المحرر الإلكتروني الرسمي على الأطراف المتعاقدة، بل تمتد لتكون **حجة في مواجهة الغير** أيضاً. وهذا يعني أن أي شخص آخر، سواء كان دائناً أو خلفاً خاصاً أو عاماً، لا يمكنه إنكار ما ورد في المحرر إلا بتقديم دليل على تزويره.[1]

3. **لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير:** على غرار المحرر الرسمي الورقي، لا يجوز إثبات عكس ما ورد في المحرر الإلكتروني الرسمي إلا عن طريق **الطعن بالتزوير**. هذا يعني أن المحتوى الذي شهده الموثق الإلكتروني لا يمكن دحضه بشهادة الشهود أو القرائن البسيطة، بل يتطلب إثباتاً قضائياً بأن المحرر قد تم التلاعب به أو تزويره.

4. **تاريخ المحرر الإلكتروني الرسمي:** يُعتبر التاريخ الثابت للمحرر الإلكتروني الرسمي هو **تاريخ توقيع الموثق الإلكتروني عليه وإضفائه الصفة الرسمية**، خاصة إذا كان مزوداً **ببصمة زمنية إلكترونية مؤهلة**. هذا التاريخ يكون حجة في مواجهة الكافة، ويمنع أي تلاعب بتاريخ العقد، وهو أمر بالغ الأهمية في مجال الشهر العقاري لتحديد أسبقية الحقوق.[2]

الفرع الثاني: الطعن بالتزوير الإلكتروني وإجراءات الشهر

على الرغم من القوة الثبوتية للمحرر الإلكتروني الرسمي، فإنه ليس محصناً بشكل مطلق من الطعن بالتزوير، والذي يأخذ شكلاً جديداً في البيئة الرقمية. كما أن نفاذ الحقوق الواردة فيه يتوقف على استيفاء إجراءات الشهر العقاري، والتي ينبغي أن تتكيف هي الأخرى مع الرقمنة.

أولا: الطعن بالتزوير الإلكتروني

التزوير الإلكتروني هو التلاعب غير المشروع ببيانات المحرر الإلكتروني، أو التوقيع الإلكتروني، أو الشهادة الإلكترونية، بهدف إحداث ضرر. على الرغم من الضمانات التقنية العالية التي توفرها التوقيعات والختوم الإلكترونية المؤهلة، إلا أن احتمالية التزوير لا يمكن إعدامها بشكل كامل، وإن كانت أصعب بكثير من التزوير التقليدي.

---

(1) الزغبي، محمد. "حجية الكتابة الإلكترونية في الإثبات." *مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية*، جامعة الإسكندرية، العدد 1، 2017، ص. 90.

(2) لعلوز، إبراهيم. "دور البصمة الزمنية في إثبات تاريخ المحررات الإلكترونية." *مجلة الفكر القانوني والسياسي*، جامعة الجزائر 1، العدد 17، 2021، ص. 55.

1. **أنواع التزوير الإلكتروني المحتملة:**

- **تزوير التوقيع الإلكتروني:** قد يتمثل في انتحال هوية الموقِّع، أو الحصول على مفتاحه الخاص بشكل غير مشروع، أو استخدام شهادة إلكترونية مزورة.
- **تزوير المحتوى:** التلاعب ببيانات المحرر الإلكتروني بعد التوقيع عليه، كتحريف الأرقام، أو النصوص، أو الشروط.
- **التلاعب بالبصمات الزمنية أو خدمات التصديق:** محاولة تزوير تاريخ أو وقت توقيع الوثيقة، أو تزوير شهادات التصديق.

2. **آليات الكشف عن التزوير الإلكتروني:** تعتمد الأنظمة الحديثة على تقنيات معقدة للكشف عن أي تلاعب:

- **التحقق من صحة التوقيع والختم الإلكتروني:** أي تعديل في بيانات المحرر بعد التوقيع عليه يكسر "الرابط التشفيري" بين التوقيع والبيانات، مما يجعل التوقيع يظهر كأنه غير صالح أو تم التلاعب بالمحتوى بعد التوقيع. هذا هو خط الدفاع الأول.[1]
- **مراجعة سجلات هيئات التصديق:** يمكن للقضاء أو الجهات المختصة الرجوع إلى سجلات هيئات التصديق الإلكتروني للتحقق من صحة الشهادة، وتاريخ صلاحيتها، وما إذا كانت قد أُلغيت.[2]
- **خبرة الخبراء الرقميين:** يتطلب الطعن بالتزوير الإلكتروني خبرة فنية متخصصة في تحليل البيانات الرقمية، والبصمات الرقمية، وسجلات الأنظمة الإلكترونية للكشف عن أي آثار للتلاعب.

(1) بن جلول، أمينة. مرجع سابق، ص. 170-175.

(2) القانون رقم 02-09، المادة 11.

3. **عبء الإثبات في دعوى التزوير الإلكتروني:** يقع عبء إثبات التزوير على عاتق من يدعيه، تماماً كما هو الحال في التزوير التقليدي. ومع ذلك، فإن الطبيعة التقنية للدليل تتطلب تقديم أدلة فنية قوية تؤكد وجود التزوير، ويتم ذلك عادة عبر تقارير الخبرة الفنية المتخصصة.[1]

ثانيا: إجراءات الشهر العقاري وتحدياتها

يُعد الشهر العقاري ركيزة أساسية لنفاذ التصرفات العقارية في مواجهة الغير وحماية الحقوق العينية. إن رقمنة هذا الإجراء أمر حيوي لاستكمال منظومة التوثيق الإلكتروني.

رقمنة السجل العقاري خطوة محورية ضمن مسار التحول الرقمي الشامل الذي تتبناه العديد من الدول، بما في ذلك الجزائر، هدفها تحديث الإدارة وتسهيل المعاملات العقارية. تشمل هذه العملية تحويل جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بالملكيات العقارية، والحقوق العينية، والتصرفات القانونية المرتبطة بها من دعامات ورقية إلى أنظمة إلكترونية مركزية ومؤمنة.

لا يقتصر الأمر على مجرد أرشفة الوثائق ضوئيًا، بل يتعداه إلى بناء قاعدة بيانات رقمية متكاملة تسمح بمعالجة، تحديث، واسترجاع المعلومات بشكل فوري ودقيق، مما يُعزز من الشفافية ويُقلل من مخاطر التزوير أو الأخطاء البشرية.

إن هذه الرقمنة ضرورية لنفاذ التصرفات العقارية الموثقة إلكترونياً، وتسهيل عملية الشهر التي تُعد أساس حماية الحقوق ونفاذها في مواجهة الغير، كما تُسهم في تسريع الإجراءات وتبسيطها على المواطنين والمستثمرين، مما يدعم مناخ الأعمال ويُعزز الأمن القانوني للمعاملات العقارية.

وعلى الرغم من أن الجزائر لا تمتلك بعد نظامًا رقميًا متكاملاً ومفعلاً بالكامل للشهر العقاري على غرار بعض الدول المتقدمة، إلا أن هناك توجهاً واضحاً ومشاريع فعلية نحو رقمنة قطاع أملاك الدولة والحفظ العقاري. هذا ليس مجرد فكرة نظرية، بل هو جزء من استراتيجية أوسع لرقمنة الإدارة الجزائرية.

(1) المراد، أحمد. *الدليل الإلكتروني في الإثبات المدني*. دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014، ص. 200.

إذن، المصطلح "الشهر الإلكتروني" أو "رقمنة السجل العقاري" في الجزائر يشير إلى عملية جارية ومتقدمة –لم يتم تفعيلها بعد– نحو التحول من الإجراءات الورقية واليدوية إلى الأنظمة الرقمية في إدارة السجلات العقارية وتسجيل الحقوق. وبطبيعة الحال ليس هناك قانون مستقل باسم "قانون الشهر الإلكتروني"، ولكن هناك توجه سياسي وقانوني وإداري قوي نحو هذا الهدف، وتطبيق جزئي ومرحلي له.

1. أهمية الشهر العقاري:

- **نفاذ الحقوق في مواجهة الغير:** العقد الموثق إلكترونياً لا ينتج أثره العيني (نقل الملكية أو إنشاء الحقوق) إلا بشهره في السجل العقاري.[1]
- **تحديث السجلات العقارية:** يسمح الشهر بتحديث فوري ودقيق لبيانات المالكين والحقوق المقررة على العقار.
- **تبسيط الإجراءات وتقليل الوقت:** يقلل من الحاجة للتعاملات الورقية والتنقلات، مما يسرع من عملية تسجيل الحقوق.

2. إجراءات الشهر العقاري الرقمي المطبقة في بعض الدول:

- **الربط الإلكتروني الآمن:** يجب أن يكون هناك ربط إلكتروني مباشر وآمن بين نظام الموثق الإلكتروني ونظام المحافظة العقارية، لتبادل المحررات الموثقة والبيانات ذات الصلة بشكل فوري وموثوق.
- **التحقق الآلي من الوثائق:** قد تتضمن أنظمة الشهر الرقمي آليات آلية للتحقق من صحة التوقيعات والختوم الإلكترونية الموجودة على المحرر قبل الشروع في عملية الشهر.
- **السجل العقاري الرقمي المركزي:** إنشاء سجل عقاري رقمي مركزي ومؤمن يضم جميع بيانات العقارات وملكيها والحقوق العينية المقررة عليها، ويكون هذا السجل هو المرجع الوحيد والنهائي لإثبات الحقوق.[2]

(1) القانون رقم 76–63، مرجع سابق، المادة 16.

(2) دليلة، شمسة. "رقمنة السجل العقاري في الجزائر: التحديات والآفاق." *مجلة الدراسات القانونية والاجتماعية*، جامعة سعيدة، العدد 2، 2022، ص. 110–115.

- **إصدار شهادات عقارية إلكترونية:** بعد الشهر، تُصدر المحافظة العقارية شهادات أو سندات ملكية إلكترونية تُثبت الحق المشهر، وتكون موقعة بختم إلكتروني للمحافظة وقابلة للتحقق الرقمي.[1]

3. التحديات التي تواجه الشهر العقاري الرقمي في الجزائر:

- **البنية التحتية التقنية:** تتطلب رقمنة المحافظات العقارية استثمارات ضخمة في البنية التحتية التكنولوجية والشبكات المؤمنة.
- **تأهيل الكوادر البشرية:** ضرورة تدريب الموظفين في المحافظات العقارية على التعامل مع الأنظمة والتقنيات الرقمية الجديدة.
- **تكييف الإطار القانوني:** قد يتطلب الأمر إصدار نصوص تنظيمية واضحة تُفصل إجراءات الشهر العقاري الرقمي، وكيفية التعامل مع المحررات الإلكترونية، وتحديد مسؤوليات الجهات المختلفة.
- **الأمن السيبراني:** ضمان أمن وحماية السجلات العقارية الرقمية من الاختراق والهجمات السيبرانية والتلاعب، وهو تحدٍّ كبير يتطلب إجراءات أمنية متقدمة.[2]
- **التكامل بين الأنظمة:** تحقيق التكامل السلس بين أنظمة الموثقين، المحافظة العقارية، السجل التجاري، السجل المدني، والجهات القضائية، لضمان تبادل البيانات وتحديثها بشكل فعال.

إن تجاوز هذه التحديات يُعد أمراً حيوياً لتعزيز حجية التوثيق الإلكتروني للعقار، وضمان نفاذ الحقوق العقارية في بيئة رقمية آمنة وموثوقة.

(1) ميكال، سعاد. *القانون الرقمي: نظرة عامة*. دار هومة، الجزائر، 2018، ص. 130.

(2) عبد الحميد، إسماعيل. *الأمن السيبراني والقانون*. دار النهضة العربية، القاهرة، 2020، ص. 80–85.

المبحث الثاني: المسؤولية القانونية وحماية البيانات في التوثيق الإلكتروني للعقار

إن التحول نحو التوثيق الإلكتروني، رغم ما يجلبه من مزايا هائلة في الكفاءة والسرعة، لا يخلو من تحديات ومخاطر، لا سيما فيما يتعلق بالمسؤولية القانونية وحماية البيانات. ففي بيئة رقمية، تتغير طبيعة المخاطر المرتبطة بالتزوير، الاختراق، وسوء استخدام البيانات، مما يستدعي إطاراً قانونياً وتنظيمياً محكماً يحدد مسؤوليات الأطراف المعنية، ويُرسخ مبادئ حماية البيانات الشخصية والوثائق الحساسة.

يهدف هذا المبحث إلى تحليل الجوانب المتعلقة بالمسؤولية القانونية في سياق التوثيق الإلكتروني للعقار، وتحديد الأطراف التي تقع عليها هذه المسؤولية، سواء كان الموثق أو الأطراف المتعاملة.

كما سنسلط الضوء على الأهمية القصوى لحماية البيانات الشخصية والوثائق الإلكترونية، من خلال استعراض الإطار القانوني والأمني الذي يجب أن يحكم هذه العملية، وذلك لضمان بناء منظومة توثيق رقمي لا تكتفي بتحقيق الكفاءة، بل تُعزز الثقة والأمن القانوني للأفراد والمؤسسات على حد سواء.

المطلب الأول: مسؤولية الموثق والأطراف

يُعد تحديد المسؤولية القانونية في بيئة التوثيق الإلكتروني للعقار أمراً معقداً، نظراً لتعدد الأطراف الفاعلة (الموثق، هيئات التصديق، الأطراف المتعاقدة، الجهات الحكومية) وتداخل الأدوار التقنية والقانونية. ومع ذلك، تبقى المسؤولية الأساسية موزعة بين الموثق، الذي يضفي الصفة الرسمية، والأطراف الذين يبرمون التصرف.

الفرع الأول: مسؤولية الموثق الإلكتروني

كما ذكرنا سابقاً في الفصل الأول، يظل الموثق محور العملية التوثيقية، وتتوسع مسؤولياته لتشمل الجانب التقني عند ممارسته لمهامه إلكترونياً.

أولا: المسؤولية عن الأخطاء والتقصير في الأداء الإلكتروني

تُطبق على الموثق الإلكتروني نفس قواعد المسؤولية المدنية والجزائية التي تُطبق على الموثق التقليدي، مع تكييفها لتشمل الأخطاء المتعلقة بالجانب الرقمي:

1. **المسؤولية المدنية:** تُعد المسؤولية المدنية للموثق من أهم ضمانات حماية حقوق المتعاملين. تنشأ هذه المسؤولية عندما يُلحق الموثق ضرراً بالغير (سواء الأطراف المتعاقدة أو أشخاص آخرين) بسبب خطئه أو تقصيره في أداء واجباته المهنية. في سياق التوثيق الإلكتروني، قد تنشأ هذه المسؤولية عن الأخطاء التالية:

- **الإهمال في التحقق من الهوية والأهلية الرقمية:** إذا لم يستخدم الموثق الإلكتروني آليات تحقق موثوقة، أو أهمل في مطابقة البيانات الرقمية بالهوية الحقيقية للأطراف، ونتج عن ذلك توثيق عقد غير صحيح (مثلاً، لشخص منتحل أو فاقد للأهلية).[1]

- **الخطأ في صياغة المحرر الإلكتروني:** إذا تضمنت الوثيقة الموثقة إلكترونياً أخطاء قانونية أو مادية جسيمة بسبب إهمال الموثق في المراجعة أو استخدام قالب خاطئ، مما ألحق ضرراً بالأطراف.[2]

- **عدم ضمان سلامة المحرر الإلكتروني:** إذا لم يُحافظ الموثق على البنية التحتية التقنية لمكتبه، أو أهمل في استخدام برمجيات الحماية والتشفير، مما أدى إلى تلف المحرر الإلكتروني، أو تعديله، أو اختراقه من قبل الغير بعد التوثيق.[3]

- **الإخلال بواجب النصح والإرشاد الإلكتروني:** إذا لم يُقدم الموثق الإرشادات الكافية للأطراف حول كيفية التوقيع الإلكتروني، أو لم يُنبههم إلى المخاطر المتعلقة بالتعامل الرقمي، أو لم يُوضح لهم كافة بنود العقد الإلكتروني.[4]

---

(1) عثمان، عبد الباسط جميعي. مرجع سابق، ص. 220.

(2) بوعش، أحمد. "المسؤولية المدنية للموثق في ظل التوثيق الإلكتروني." مرجع سابق، ص. 45.

(3) بن جلول، أمينة. مرجع سابق، ص. 180.

(4) لعلوز، إبراهيم. "واجب النصح والإرشاد للموثق في القانون الجزائري." *مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية*، جامعة الجلفة، العدد 12، 2018، ص. 90.

- **التأخير أو التقصير في إجراءات الشهر الإلكتروني:** إذا أهمل الموثق في إرسال المحرر الموثق إلكترونياً إلى المحافظة العقارية للشهر في الوقت المحدد، ونتج عن هذا التأخير ضرر للأطراف أو فقدان أسبقية في التسجيل.[1]

- **فقدان أو تسريب البيانات:** إذا تعرضت البيانات الشخصية للأطراف أو الوثائق الموثقة للضياع أو التسريب بسبب ضعف الحماية في نظام الموثق الإلكتروني.

2. **المسؤولية الجزائية:** تترتب المسؤولية الجزائية على الموثق الإلكتروني إذا ارتكب أفعالاً تُشكل جرائم بموجب قانون العقوبات الجزائري، حتى لو تمت هذه الأفعال باستخدام الوسائل الإلكترونية. من الأمثلة على ذلك:

- **تزوير المحررات الإلكترونية:** إذا تعمد الموثق تزييف أو تحريف بيانات المحرر الإلكتروني، أو توقيعه، أو استخدام توقيع إلكتروني مزور أو مزيف لإضفاء الرسمية على عقد غير صحيح.[2]

- **الرشوة واستغلال النفوذ:** إذا قام الموثق الإلكتروني باستغلال وظيفته أو صلاحياته في بيئة رقمية لتحقيق مكاسب غير مشروعة.[3]

- **إفشاء الأسرار المهنية:** في حال قام الموثق بالكشف عن معلومات سرية حول المتعاملين أو محتوى العقود الموثقة إلكترونياً، في انتهاك لالتزامه بالسرية المهنية.[4]

---

(1) القانون رقم 06-02، مرجع سابق، المادة 35.

(2) قانون العقوبات الجزائري، الأمر رقم 66-155، مرجع سابق، المادة 214 وما يليها.

(3) نفسه، المادة 126 وما يليها.

(4) نفسه، المادة 301.

ثانيا: دور التأمين عن المسؤولية المهنية

يُعد **التأمين عن المسؤولية المهنية** للموثق (سواء كان تقليدياً أو إلكترونياً) ضرورة حتمية لحماية كل من الموثق والمتعاملين. هذا التأمين يغطي الأضرار التي قد تنتج عن أخطاء الموثق المهنية، ويُشكل ضمانة مالية للمتضررين في حال ثبوت مسؤولية الموثق.

1. **أهمية التأمين:** يوفر التأمين تعويضاً للمتضررين من الأخطاء المهنية للموثق، حتى لو كان الخطأ غير مقصود. هذا يضمن أن الضحايا سيحصلون على تعويضاتهم، وفي نفس الوقت يحمي الموثق من الأعباء المالية الضخمة التي قد تنجم عن دعاوى المسؤولية.[1]

2. **التأمين في بيئة التوثيق الإلكتروني:** يجب أن تُغطي وثائق التأمين الحالية المسؤولية الناجمة عن الأخطاء المتعلقة بالجانب التقني والرقمي لعمل الموثق الإلكتروني. وهذا يتطلب من شركات التأمين فهم المخاطر الجديدة المتعلقة بالأمن السيبراني، وفقدان البيانات، أو الأخطاء في استخدام التقنيات الرقمية.

3. **الإلزام القانوني:** في العديد من التشريعات، بما في ذلك الجزائر، يُعد التأمين عن المسؤولية المهنية شرطاً أساسياً لممارسة مهنة التوثيق.[2] هذا الإلزام يُعزز من الثقة العامة في المهنة، ويضمن وجود آلية للتعويض في حال حدوث ضرر.

إن تحديد مسؤولية الموثق الإلكتروني، وتوفير آليات التأمين المناسبة، يُسهم في بناء إطار قانوني قوي يُعزز من الثقة في التوثيق الإلكتروني للعقار، ويُقدم حماية كافية للأطراف المتعاقدة.

الفرع الثاني: مسؤولية الأطراف المتعاقدة وهيئات التصديق

تُعد المسؤولية القانونية في بيئة التوثيق الإلكتروني للعقار لا تقتصر على الموثق وحده، بل تمتد لتشمل الأطراف المتعاقدة التي تستخدم هذه الوسائل، وكذلك هيئات التصديق الإلكتروني التي تُعد ركيزة أساسية في بناء الثقة الرقمية.

(1) محمد، محمد عبد الظاهر حسين. *العقود الإلكترونية: دراسة مقارنة*. دار النهضة العربية، القاهرة، 2010، ص. 250.
(2) القانون رقم 06-02، مرجع سابق، المادة 36.

ثالثا: مسؤولية الأطراف المتعاقدة

تتحمل الأطراف المتعاقدة (البائع والمشتري، الراهن والمرتهن، الواهب والموهوب له، إلخ) مسؤولية قانونية عن الأفعال التي يقومون بها في سياق التوثيق الإلكتروني، خاصة فيما يتعلق بسلامة توقيعاتهم وبياناتهم.

1. المسؤولية عن استخدام التوقيع الإلكتروني المؤهل:

- يُلزم القانون الأطراف التي تستخدم التوقيع الإلكتروني المؤهل بـ**الحفاظ على سرية مفتاحها الخاص** وضمان عدم وصول أي شخص آخر إليه.[1] فإذا تم استخدام التوقيع الإلكتروني من قبل شخص غير مرخص له بسبب إهمال أو تقصير من صاحب التوقيع (مثل تسريب كلمة المرور أو ترك الجهاز دون حماية)، فإن صاحب التوقيع قد يتحمل المسؤولية عن الآثار القانونية المترتبة على ذلك الاستخدام غير المشروع، ما لم يثبت أنه اتخذ جميع التدابير اللازمة للحماية.

- في حالة حصول ضرر للغير نتيجة لاستخدام توقيع إلكتروني مؤهل لم يتم الحفاظ عليه، فإن صاحب التوقيع قد يُسأل عن ذلك الضرر على أساس **المسؤولية التقصيرية** (المادة 124 من القانون المدني الجزائري) أو **المسؤولية العقدية** إذا كان هناك إخلال بالتزام تعاقدي.[2]

2. المسؤولية عن صحة البيانات المقدمة:

- يقع على عاتق الأطراف المتعاقدة مسؤولية تقديم **بيانات صحيحة ودقيقة** عن هويتهم، وأهليتهم، ومعلومات العقار محل التصرف، وأي وثائق أخرى مطلوبة لإبرام العقد.

---

(1) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2014/910 للبرلمان الأوروبي والمجلس المؤرخة في 23 يوليو 2014 بشأن تحديد الهوية الإلكترونية وخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية في السوق الداخلية (eIDAS Regulation). الجريدة الرسمية للاتحاد الأوروبي L 257/73، 28 أغسطس 2014، المادة 29. (لا يوجد نص مباشر في القانون الجزائري بهذا الوضوح، ولكن يُستنتج من مبدأ الحجية).

(2) الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المادة 124.

- إذا قدم أحد الأطراف بيانات كاذبة أو مضللة، أو أخفى معلومات جوهرية، سواء كان ذلك بقصد التدليس أو بالإهمال، ونتج عن ذلك بطلان العقد أو إلحاق ضرر بالطرف الآخر أو بالغير، فإنه يُسأل عن ذلك مدنياً وقد يُسأل جزائياً في حال وجود **قصد جنائي**)مثل جريمة النصب أو التزوير إذا كان تقديم البيانات الكاذبة يهدف إلى ذلك).[1]

- يجب أن يكون الأطراف على دراية بالآثار القانونية المترتبة على التصرف الذي يبرمونه إلكترونياً، وأن يقرؤوا ويفهموا كافة بنود العقد قبل التوقيع الإلكتروني عليه.

رابعا: مسؤولية هيئات التصديق على التوقيع الإلكتروني والجهات الرقابية

تُعد هيئات التصديق الإلكتروني الضامن الأساسي لثقة الأطراف في التوقيعات والشهادات الرقمية. وتُخضع هذه الهيئات لرقابة جهات حكومية تضمن التزامها بالمعايير الأمنية والقانونية.

1. مسؤولية هيئات التصديق الإلكتروني:

- تتحمل هيئات التصديق الإلكتروني مسؤولية مدنية تجاه من يُلحق به ضرر نتيجة **إهمالها أو تقصيرها** في أداء واجباتها، خاصة عند إصدار أو إدارة الشهادات الإلكترونية.[2]

أمثلة على الأخطاء التي قد تثير مسؤوليتها:

- **الخطأ في التحقق من هوية طالب الشهادة:** إذا أصدرت الهيئة شهادة تصديق لشخص ما دون التحقق الكافي من هويته، ونتج عن ذلك استخدام التوقيع من قبل شخص منتحل.

- **الإخلال بالمعايير الأمنية:** إذا لم تُحافظ الهيئة على أنظمتها وبنيتها التحتية التقنية آمنة، مما أدى إلى اختراق بيانات الشهادات، أو تزويرها، أو تسريب المفاتيح الخاصة.

(1) قانون العقوبات الجزائري، الأمر رقم 66-155، مرجع سابق، المادة 372 وما يليها، والمادة 214 وما يليها.
(2) القانون رقم 02-09، مرجع سابق، المادة 10.

- **عدم نشر قوائم الشهادات الملغاة أو تعليقها في الوقت المناسب:** إذا لم تُعلم الهيئة الجمهور بإلغاء أو تعليق شهادة معينة في الوقت المناسب، واستمر الغير في الاعتماد عليها، مما ألحق به ضرراً.[1]

- في الجزائر، يُلزم **القانون رقم 02-09** هيئات التصديق بتحمل المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن الأخطاء أو الإهمال في تقديم خدماتها، وربما يُشترط عليها التأمين عن هذه المسؤولية.[2]

2. دور ومسؤولية الجهات الرقابية:

- تقوم الجهات الرقابية (مثل السلطة الوطنية للتصديق الإلكتروني في الجزائر، أو أي هيئة حكومية مختصة) **بالإشراف والتدقيق** على عمل هيئات التصديق الإلكتروني لضمان التزامها بالمعايير القانونية والتقنية والأمنية.[3]

- تتمثل مسؤولية هذه الجهات في **اعتماد** هيئات التصديق، و**مراقبة** جودة خدماتها، و**سحب الترخيص** منها في حال الإخلال الجسيم بالالتزامات.

- على الرغم من أن مسؤوليتها قد تكون إدارية بالدرجة الأولى، إلا أن إهمالها في الرقابة قد يؤدي إلى مساءلة إدارية، وقد تترتب عليها مسؤولية مدنية إذا ثبت وجود خطأ جسيم أدى إلى ضرر للغير بشكل مباشر.[4]

- كما أن هذه الجهات تضطلع بمسؤولية **وضع المعايير والسياسات الوطنية** لتعزيز الأمن والثقة في التعاملات الإلكترونية، بما في ذلك التوثيق الإلكتروني.

إن تحديد وتوزيع المسؤوليات بين هذه الجهات بشكل واضح، وتوفير آليات رقابية قوية، يمثل جزءاً لا يتجزأ من بناء منظومة توثيق إلكتروني للعقار تتسم بالموثوقية وتُعزز الأمن القانوني الشامل.

---

(1) القانون رقم 02-09، المادة 11.

(2) القانون رقم 02-09، المادة 10.

(3) القانون رقم 02-09، المادة 13.

(4) العطير، خلود. "المسؤولية القانونية لجهة إصدار الشهادات الرقمية." *مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية*، جامعة الجلفة، العدد 16، 2020، ص. 150-155.

المطلب الثاني: حماية البيانات الشخصية والوثائق الإلكترونية

في عالم التوثيق الإلكتروني للعقار، لا تقتصر الأهمية على تحديد المسؤوليات القانونية فحسب، بل تمتد لتشمل جانباً حيوياً آخر وهو **حماية البيانات الشخصية والوثائق الإلكترونية.** فمع تزايد الاعتماد على الوسائل الرقمية في تخزين ومعالجة المعلومات الحساسة المتعلقة بملكية الأفراد وعقاراتهم، يصبح ضمان سرية، سلامة، وتوافر هذه البيانات أمراً بالغ الأهمية. إن أي اختراق أو سوء استخدام لهذه البيانات قد يؤدي إلى عواقب وخيمة على الأمن القانوني للأفراد، وثقتهم في النظام الرقمي.

يهدف هذا المطلب إلى استكشاف الأبعاد المختلفة لحماية البيانات في سياق التوثيق الإلكتروني للعقار. سنسلط الضوء على الإطار القانوني والأمني الذي يجب أن يحكم هذه الحماية، من خلال استعراض التشريعات الوطنية والدولية ذات الصلة بحماية البيانات الشخصية. كما سنناقش أهمية الإجراءات التقنية والأمنية المتخذة لحماية الوثائق الإلكترونية من التزوير، الاختراق، أو الضياع، وذلك لتقديم تصور شامل عن كيفية بناء بيئة رقمية آمنة وموثوقة لتوثيق التصرفات العقارية.

الفرع الأول: الإطار القانوني لحماية البيانات الشخصية

تُعد حماية البيانات الشخصية من الحقوق الأساسية في العصر الرقمي، وقد أولت العديد من التشريعات الدولية والوطنية اهتماماً كبيراً لسن قوانين تُنظم جمع، معالجة، تخزين، وتبادل هذه البيانات، خاصة عندما تكون ذات طبيعة حساسة كالمعلومات العقارية.

أولا: القوانين الوطنية والدولية لحماية البيانات

1. **القوانين الدولية والاتفاقيات النموذجية:**

- **لائحة حماية البيانات العامة للاتحاد الأوروبي (GDPR – Regulation (EU) 2016/679):** تُعد اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR) المعيار الذهبي عالمياً في مجال حماية البيانات الشخصية، على الرغم من كونها لائحة إقليمية. تُطبق هذه اللائحة على أي جهة تعالج بيانات مواطني الاتحاد الأوروبي، بغض النظر عن موقعها الجغرافي. تُرسخ GDPR مبادئ أساسية مثل:

- **الشفافية والشرعية والإنصاف:** يجب معالجة البيانات بشكل قانوني وعادل وشفاف.[1]

- **تحديد الغرض وتقليل البيانات:** يجب جمع البيانات لأغراض محددة وواضحة، وأن تكون البيانات المجمعة ضرورية ومناسبة للغرض.[2]

- **الدقة والتخزين المحدود:** يجب أن تكون البيانات دقيقة ومحدّثة، ولا تُحفظ لفترة أطول من اللازم لتحقيق الغرض.[3]

- **النزاهة والسرية:** يجب حماية البيانات من المعالجة غير المصرح بها أو غير القانونية، ومن الفقدان أو التلف أو الضرر العرضي، وذلك باستخدام التدابير التقنية والتنظيمية المناسبة.[4]

- كما تُعطي GDPR للأفراد **حقوقاً مهمة** مثل الحق في الوصول إلى بياناتهم، الحق في التصحيح، الحق في المحو (الحق في النسيان)، الحق في نقل البيانات، والحق في الاعتراض على المعالجة.[5]

- تُفرض غرامات مالية باهظة في حال عدم الامتثال، مما يجعلها مرجعاً مهماً للدول الأخرى عند صياغة قوانينها.

- **التوجيهات والاتفاقيات الدولية الأخرى:** توجد توجيهات من منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) ومجلس أوروبا بشأن حماية البيانات، والتي تُشكل إطاراً استرشادياً للعديد من الدول لوضع تشريعاتها الخاصة.

(1) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 679/2016 (GDPR)، المادة 5 (1) (أ).
(2) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 679/2016 (GDPR)، المادة 5 (1) (ب) و (ج).
(3) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 679/2016 (GDPR)، المادة 5 (1) (د) و (هـ).
(4) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 679/2016 (GDPR)، المادة 5 (1) (و).
(5) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 679/2016 (GDPR)، المواد من 12 إلى 22.

2. **التشريعات الوطنية الجزائرية في مجال حماية البيانات:**

- على الرغم من عدم وجود قانون شامل ومخصص لحماية البيانات الشخصية في الجزائر حتى وقت قريب، إلا أن هناك نصوصاً قانونية متفرقة تُلامس هذا الجانب.

- **قانون العقوبات الجزائري:** يُجرم قانون العقوبات الجزائري بعض الأفعال التي تُعد انتهاكاً لخصوصية البيانات، مثل **المساس بحرمة الحياة الخاصة، والوصول غير المصرح به إلى أنظمة المعالجة الآلية للبيانات**)الاختراق)، و**إفشاء الأسرار المهنية.**[1] هذه النصوص تُقدم حماية جزائية لبعض جوانب البيانات الشخصية.

- **النصوص المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكتروني:** تُشير بعض مواد القانون 02-09 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني إلى ضرورة حماية البيانات المرتبطة بالشهادات الإلكترونية، وتُلقي بمسؤولية على هيئات التصديق في ضمان سرية المعلومات التي تُعالجها.[2]

- **مشروع قانون حماية البيانات الشخصية:** تُشير العديد من المصادر إلى وجود مشروع قانون جزائري لحماية البيانات الشخصية قيد الإعداد أو المناقشة، وهو ما سيُشكل نقلة نوعية في الإطار القانوني الجزائري إذا تم اعتماده. يُتوقع أن يتضمن هذا القانون أحكاماً تُعزز من حقوق الأفراد فيما يتعلق ببياناتهم، وتُحدد التزامات الجهات التي تُعالج هذه البيانات (بما في ذلك الموثقون والجهات الحكومية)، وتُفرض عقوبات على المخالفين. **إذا تم اعتماد هذا القانون، فإنه سيكون الإطار القانوني الرئيسي لحماية البيانات في التوثيق الإلكتروني للعقار.**

(1) قانون العقوبات الجزائري، الأمر رقم 66-155، مرجع سابق، المواد 303 مكرر، و394 مكرر، و301.
(2) القانون رقم 02-09، مرجع سابق، المادة 10.

ثانيا: أهمية السرية في المحررات العقارية الإلكترونية

تُعد السرية من المبادئ الأساسية في التوثيق بصفة عامة، وفي التوثيق العقاري بصفة خاصة، وتزداد أهميتها في البيئة الإلكترونية نظراً لحساسية البيانات المتعلقة بالملكية والثروة.

1. **حماية معلومات الأفراد والكيانات:** تتضمن المحررات العقارية الإلكترونية معلومات شخصية حساسة جداً عن الأطراف المتعاقدة (الهوية، الحالة الاجتماعية، المعلومات المالية، أحياناً معلومات صحية غير مباشرة كالإعاقة لبعض الإعفاءات)، بالإضافة إلى تفاصيل دقيقة عن العقار. يجب ضمان سرية هذه المعلومات لمنع إساءة استخدامها لأغراض غير قانونية (مثل الاحتيال أو انتحال الشخصية).[1]
2. **الحفاظ على الثقة في النظام التوثيقي:** إن الثقة هي أساس أي نظام قانوني. إذا لم يتمكن الأفراد من الاطمئنان إلى أن بياناتهم ومعاملاتهم العقارية الإلكترونية ستظل سرية ومحمية، فإنهم سيفقدون الثقة في النظام برمته، مما يُعيق أي جهود للرقمنة والتحديث.
3. **الامتثال للالتزامات المهنية والقانونية:** يُلزم القانون الموثق بـ**السر المهني**، وهذا الالتزام يمتد ليشمل البيانات الإلكترونية التي يُعالجها ويُوثقها.[2] كما أن أي انتهاك للسرية قد يُعرض الموثق للمسؤولية الجزائية والمدنية.
4. **منع التلاعب والمنافسة غير المشروعة:** تُسهم السرية في منع أطراف غير مصرح لها من الاطلاع على تفاصيل العقود العقارية، مما قد يُستخدم في التلاعب بالسوق، أو ممارسة منافسة غير مشروعة، أو استغلال المعلومات لتحقيق مكاسب شخصية.

لتحقيق السرية في المحررات العقارية الإلكترونية، يجب على الموثقين والجهات المعنية بالشهر العقاري استخدام تقنيات التشفير المتقدمة، وأنظمة إدارة الوصول الصارمة، وتدابير الأمن السيبراني المتكاملة لضمان أن البيانات لا يمكن الوصول إليها إلا من قبل الأشخاص المصرح لهم بذلك، وللأغراض المحددة قانوناً.

(1) عثمان، عبد الباسط جميعي. مرجع سابق، ص. 240-245.

(2) القانون رقم 06-02، مرجع سابق، المادة 6.

الفرع الثاني: الإجراءات التقنية والأمنية لحماية الوثائق الإلكترونية

لضمان حماية فعالة للوثائق الإلكترونية في سياق التوثيق العقاري، لا يكفي وجود إطار قانوني فقط، بل يجب أن يُعزز ذلك بتدابير وإجراءات تقنية وأمنية صارمة تمنع التزوير، الاختراق، والضياع. إن الاستثمار في هذه الجوانب هو ما يمنح الثقة الحقيقية في التعاملات الرقمية.

أولا: التشفير، التجزئة، وإدارة المفاتيح

تُعد تقنيات التشفير وإدارة المفاتيح من الدعامات الأساسية للأمن السيبراني للمحررات الإلكترونية:

1. التشفير (Encryption):

- **مفهومه:** هو عملية تحويل البيانات من شكلها الأصلي (النص الواضح) إلى شكل مشفر (نص مشفر) غير مفهوم إلا لمن يمتلك مفتاح فك التشفير.[1] يهدف التشفير إلى ضمان **سرية البيانات** ومنع الوصول غير المصرح به إليها.
- **دوره في حماية الوثائق العقارية الإلكترونية:** تُشفر المحررات العقارية الإلكترونية أثناء تخزينها وفي أثناء نقلها بين الأطراف والجهات المختلفة (مثل الموثق والمحافظة العقارية). هذا يضمن أنه حتى لو تم اعتراض الوثيقة، فإن محتواها سيظل غير مفهوم، مما يحمي المعلومات الحساسة من الاطلاع غير المشروع. يستخدم التشفير غالباً خوارزميات قوية مثل AES (Advanced Encryption Standard).
- **أنواع التشفير:** يوجد التشفير المتماثل (Symmetric encryption) حيث يتم استخدام نفس المفتاح للتشفير وفك التشفير، والتشفير غير المتماثل (Asymmetric encryption) الذي يستخدم مفتاحين (خاص وعام)، وهو أساس التوقيع الرقمي والشهادات الإلكترونية.[2]

(1) عبد الحميد، إسماعيل. مرجع سابق، ص. 30-35.

(2) محمد، محمد عبد الظاهر حسين. *العقود الإلكترونية: دراسة مقارنة*. دار النهضة العربية، القاهرة، 2010، ص. 100-105.

2. التجزئة (Hashing):

- **مفهومها:** هي عملية رياضية تُحول أي حجم من البيانات إلى سلسلة ثابتة الطول من الأحرف والأرقام تُسمى "قيمة التجزئة" أو "بصمة البيانات(Hash Value/Digest)".[1]
- هذه العملية **باتجاه واحد**)لا يمكن عكسها)، وأي تغيير ولو بسيط في البيانات الأصلية سيؤدي إلى تغيير جذري في قيمة التجزئة.
- **دورها في حماية الوثائق العقارية الإلكترونية:** تُستخدم التجزئة لضمان **سلامة المحتوى (Data Integrity)**. عند توقيع المحرر الإلكتروني، تُحسب قيمة التجزئة للمحرر، وتُدمج مع التوقيع الإلكتروني. عند التحقق من الوثيقة، تُحسب قيمة التجزئة مرة أخرى، وتُقارن بالقيمة الأصلية المضمنة في التوقيع. إذا تطابقتا، فهذا يعني أن المحرر لم يتم تعديله بعد التوقيع، مما يُعد دليلاً قوياً على سلامته من التلاعب.[2]

3. إدارة المفاتيح (Key Management):

- **مفهومها:** هي مجموعة من العمليات والإجراءات التي تُعنى بـ**إنشاء، توزيع، تخزين، إلغاء، وتدمير المفاتيح التشفيرية**)المفاتيح الخاصة والعامة) بشكل آمن.[3]
- **دورها في حماية الوثائق العقارية الإلكترونية:** تُعد الإدارة السليمة للمفاتيح أمراً حيوياً للأمن. فالمفتاح الخاص للموثق أو الأطراف يجب أن يُحفظ في بيئة آمنة جداً (مثل البطاقات الذكية أو الوحدات الأمنية للأجهزة – Hardware Security Modules – HSMs) لضمان عدم تعرضه للسرقة أو التسريب، مما قد يُمكن المزورين من انتحال الشخصية أو التوقيع نيابة عن الآخرين. هيئات التصديق الإلكتروني تلعب دوراً مركزياً في إدارة دورة حياة المفاتيح المرتبطة بالشهادات.

(1) عثمان، عبد الباسط جميعي. مرجع سابق، ص. 110-112.
(2) اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2014/910 (eIDAS Regulation)، المادة 3.
(3) المراد، أحمد. مرجع سابق، ص. 150-155.

ثانيا: النسخ الاحتياطي، خطط التعافي من الكوارث، والأمن السيبراني

لضمان استمرارية الخدمات وحماية الوثائق من المخاطر الشديدة، تُعد تدابير النسخ الاحتياطي وخطط التعافي والأمن السيبراني ضرورية:

1. **النسخ الاحتياطي (Backup) وتخطيط استمرارية الأعمال (Business Continuity Planning):**

- **مفهومهما:** النسخ الاحتياطي هو عملية إنشاء نسخ إضافية من البيانات وتخزينها في مواقع منفصلة لضمان استرجاعها في حال فقدان البيانات الأصلية. خطة استمرارية الأعمال هي استراتيجية شاملة تهدف إلى ضمان استمرار العمليات الحيوية للمؤسسة حتى في مواجهة الكوارث (مثل فشل النظام، هجوم إلكتروني، كارثة طبيعية).[1]
- **دورهما في حماية الوثائق العقارية الإلكترونية:** تُعد المحررات العقارية الرقمية بيانات حساسة جداً، وفقدانها قد يؤدي إلى فوضى قانونية. لذا، يجب أن تُطبق أنظمة النسخ الاحتياطي المنتظمة والدورية (سواء على السحابة أو على أجهزة تخزين فيزيائية آمنة) لجميع الوثائق الموثقة والسجلات العقارية الرقمية. كما يجب وضع خطط مفصلة للتعافي من الكوارث، تُحدد الإجراءات الواجب اتباعها لاستعادة الأنظمة والبيانات في أسرع وقت ممكن لضمان عدم توقف خدمات التوثيق والشهر العقاري.[2]

2. **الأمن السيبراني (Cybersecurity):**

- **مفهومه:** هو مجموع الإجراءات والتقنيات والممارسات التي تُستخدم لحماية الأنظمة، الشبكات، والبرامج، والبيانات من الهجمات الرقمية، التلف، أو الوصول غير المصرح به.[3]

(1) ISO 22301:2019 – Security and resilience – Business continuity management systems.

(2) ميكال، سعاد. *القانون الرقمي: نظرة عامة*. دار هومة، الجزائر، 2018، ص. 160–165.

(3) عبد الحميد، إسماعيل. مرجع سابق، ص. 20.

- **دوره في حماية الوثائق العقارية الإلكترونية:** يُعد الأمن السيبراني هو خط الدفاع الشامل ضد التهديدات الرقمية. في سياق التوثيق الإلكتروني للعقار، يجب تطبيق تدابير أمن سيبراني قوية على جميع المستويات:

- **حماية الشبكة:** استخدام جدران الحماية (Firewalls)، أنظمة كشف ومنع التسلل (IDS/IPS)، والشبكات الخاصة الافتراضية (VPN) للاتصالات الآمنة.

- **أمن الأنظمة والتطبيقات:** تحديث البرمجيات بانتظام، إجراء اختبارات اختراق دورية، وتطبيق سياسات كلمة مرور قوية، واستخدام المصادقة متعددة العوامل (Multi-Factor Authentication – MFA) للوصول إلى الأنظمة الحساسة.[1]

- **الوعي الأمني:** تدريب الموظفين (الموثقين، موظفي المحافظة العقارية، موظفي هيئات التصديق) على أفضل ممارسات الأمن السيبراني، وكيفية التعرف على محاولات التصيد الاحتيالي والبرمجيات الخبيثة.

- **التحكم في الوصول (Access Control):** تطبيق سياسات صارمة لتحديد من يمكنه الوصول إلى الوثائق والبيانات، وما هي صلاحياته (القراءة، التعديل، الحذف)، وذلك على أساس مبدأ "أقل امتياز (Least Privilege)".[2]

- **المراقبة والتدقيق:** تسجيل جميع الأنشطة التي تُجرى على الأنظمة والوثائق (Audit Trails) لمراقبة أي سلوك مشبوه، والقدرة على تتبع من قام بأي إجراء في أي وقت.

إن دمج هذه الإجراءات التقنية والأمنية ضمن إطار قانوني واضح، وتطبيقها بصرامة، هو ما يمنح المحررات العقارية الإلكترونية الحصانة اللازمة، ويُعزز من ثقة الأفراد والمؤسسات في فعالية وجدوى التوثيق الإلكتروني.

(1) NIST Special Publication 800-63-3: Digital Identity Guidelines.

(2) SANS Institute – Security Awareness Training.

خلاصة الفصل:

هذا الفصل تعمق في جوهر التحول الرقمي للتوثيق العقاري، مركزًا على مدى **القوة الثبوتية** التي يمتلكها المحرر الإلكتروني. بدأنا بتوضيح أن **التوقيع الإلكتروني** هو حجر الزاوية في إضفاء الحجية، مشددين على أن النوع **المؤهل (الرقمي(** هو الوحيد الذي يعادل التوقيع الخطي، بفضل استناده إلى شهادات تصديق موثوقة وقدرته على ضمان سلامة المحرر. كما بيّنا كيف يُعزز **الختم الإلكتروني** من موثوقية الوثائق الصادرة عن الكيانات، وتُقدم **البصمة الزمنية** دليلاً قاطعًا على تاريخ إنشاء أو تعديل المحرر، بينما تضمن **خدمات التسجيل الإلكتروني المضمون** أمان وسلامة الوثائق أثناء النقل.

كل هذه الأدوات مجتمعة تُرسخ **مبدأ المساواة الوظيفية**، مانحةً المحرر الإلكتروني الرسمي **حجية مطلقة أمام الكافة**، بحيث لا يمكن الطعن فيه إلا بـ**التزوير الإلكتروني**. ناقشنا آليات الكشف عن هذا التزوير في البيئة الرقمية، بالإضافة إلى متطلبات وإجراءات **الشهر العقاري الرقمي**، مع الإشارة إلى التحديات القائمة في البنية التحتية والتأهيل والأمن السيبراني.

انتقلنا بعدها إلى الجانب الحيوي المتعلق بـ**المسؤولية القانونية وحماية البيانات**. أوضحنا أن **الموثق الإلكتروني** يتحمل مسؤولية مدنية وجزائية عن أي أخطاء أو إهمال في مهامه الرقمية، وأن **التأمين المهني** ضروري لتغطية هذه المسؤوليات. كما فصلنا مسؤولية **الأطراف المتعاقدة** عن الحفاظ على سرية توقيعاتهم وصحة بياناتهم، ومسؤولية **هيئات التصديق** عن موثوقية الشهادات، ودور **الجهات الرقابية** في الإشراف. وأخيرًا، أكدنا على الأهمية القصوى لـ**حماية البيانات الشخصية والوثائق الإلكترونية**، مستعرضين الأطر القانونية ذات الصلة (كـGDPR ومشاريع القوانين الوطنية)، ومشددين على ضرورة **السرية** في المحررات العقارية. ختمنا بتوضيح أن هذه الحماية لا تكتمل إلا بتطبيق إجراءات تقنية وأمنية صارمة مثل **التشفير، التجزئة، الإدارة الآمنة للمفاتيح، النسخ الاحتياطي، خطط التعافي من الكوارث، والأمن السيبراني الشامل.**

في المحصلة، يؤكد هذا الفصل أن التوثيق الإلكتروني للعقار يمكن أن يحقق نفس مستوى الأمن القانوني والحجية الإثباتية للمحرر التقليدي، شريطة تبني إطار قانوني وتنظيمي متكامل، وتعزيزه بإجراءات أمنية وتقنية صارمة تضمن حماية البيانات وتحدد المسؤوليات بوضوح.

خاتمة

خاتمة:

لقد سعينا من خلال هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني والتنظيمي للتوثيق الإلكتروني للعقار في التشريع الجزائري، وبيان مدى حجية هذا التوثيق في الإثبات. كشفت الدراسة أن التحول الرقمي في مجال العقارات لم يعد خيارًا، بل ضرورة حتمية تفرضها متطلبات العصر لضمان سرعة وفعالية المعاملات، مع الحفاظ على ذات مستوى الأمن القانوني الذي توفره الأنظمة التقليدية.

بيّنا أن **التوثيق الإلكتروني للعقار** يُعد خطوة مهمة نحو تحديث الإدارة وتبسيط الإجراءات، وهو يمتلك خصائص فريدة تميزه عن التوثيق التقليدي، مع تشابهه في الأهداف الجوهرية.

كما أكدنا أن المشرع الجزائري قد بدأ في إرساء القواعد العامة للاعتراف بالمحررات والتوقيعات الإلكترونية من خلال تعديلات القانون المدني والقوانين المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكتروني، مما يفتح الباب أمام تطبيق التوثيق الإلكتروني في مجال العقارات.

أظهرت الدراسة أن **حجية المحرر الإلكتروني الموثق** يمكن أن ترقى إلى مستوى المحرر الرسمي الورقي، خاصة إذا استوفى شروطًا صارمة تتعلق بـ**التوقيع الإلكتروني المؤهل**، و**الختم الإلكتروني**، و**البصمة الزمنية**، بالإضافة إلى استخدام آليات التحقق الأخرى التي تضمن سلامة الوثيقة ومنشأها.

هذا الاعتراف بالحجية يستلزم تكيفًا في إجراءات **الشهر العقاري** ليصبح رقميًا بالكامل، مع ما يواجهه ذلك من تحديات تتطلب معالجة شاملة.

وفي سبيل تعزيز الثقة والأمن في هذا النظام الرقمي، ناقشنا جوانب **المسؤولية القانونية** المترتبة على كل من الموثق الإلكتروني، الأطراف المتعاقدة، وهيئات التصديق، وشددنا على أهمية حماية **البيانات الشخصية والوثائق الإلكترونية** من خلال إطار قانوني صارم وإجراءات تقنية وأمنية متقدمة كالتشفير، والتجزئة، وإدارة المفاتيح، إضافة إلى النسخ الاحتياطي والأمن السيبراني.

توصيات ومقترحات:

بناءً على ما تقدم، توصي هذه الدراسة بما يلي لتعزيز التوثيق الإلكتروني للعقار في الجزائر:

1. **سن قانون شامل وموحد للتوثيق الإلكتروني للعقار:** لا تزال التشريعات الحالية متفرقة وغير كافية لتغطية جميع جوانب التوثيق الإلكتروني للعقار بشكل كامل. يجب وضع قانون خاص يحدد بوضوح آليات عمل الموثق الإلكتروني، وإجراءات الشهر العقاري الرقمي، ومسؤوليات جميع الأطراف المعنية.

2. **تطوير البنية التحتية الرقمية:** يتطلب التحول الكامل نحو التوثيق الإلكتروني استثمارات ضخمة في البنية التحتية للشبكات المؤمنة، وتطوير الأنظمة المعلوماتية المتكاملة بين الموثقين، المحافظات العقارية، والجهات الأخرى ذات الصلة.

3. **تأهيل الكوادر البشرية:** يجب توفير برامج تدريب متخصصة ومستمرة للموثقين وموظفي المحافظات العقارية والقضاة، لتمكينهم من التعامل الفعال مع التقنيات الرقمية الجديدة وفهم تحدياتها القانونية.

4. **تعزيز الأمن السيبراني:** يتطلب ضمان حماية البيانات والوثائق العقارية الإلكترونية استراتيجية أمن سيبراني قوية، تتضمن تطبيق أحدث تقنيات التشفير، وإدارة الوصول، واكتشاف التهديدات، مع إجراء تدقيقات أمنية دورية.

5. **التوعية بأهمية التوثيق الإلكتروني:** يجب على الجهات المعنية إطلاق حملات توعية للمواطنين والمستثمرين حول مزايا التوثيق الإلكتروني للعقار، وكيفية استخدامه بأمان، لتعزيز الثقة في النظام الجديد.

إن التحدي الأكبر الذي يواجه الجزائر حالياً لا يكمن في عدم وجود نصوص قانونية جزئية، بل في ضرورة سد الفجوة التشريعية ب**قانون شامل وموحد للتوثيق الإلكتروني للعقار**، يحدد بدقة أدوار جميع الأطراف، ويضع آليات تطبيقية واضحة للشهر العقاري الرقمي، ويعزز من الإجراءات الأمنية. إن هذا القانون، مدعوماً ببنية تحتية رقمية قوية وتأهيل مستمر للكوادر البشرية، سيُمكن الجزائر من تحقيق قفزة نوعية في مجال الأمن القانوني للعقار، وتبسيط المعاملات، وجعلها أكثر شفافية وكفاءة، مما يدعم التنمية الاقتصادية الشاملة للبلاد.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر الرسمية

1- الأوامر:

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، **الجريدة الرسمية رقم 44، المؤرخة في 26 جوان 2005.**
2. قانون العقوبات الجزائري، الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المعدل والمتمم.

2- القوانين:

3. القانون رقم 76-63 المؤرخ في 25 أكتوبر 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، **الجريدة الرسمية رقم 90، المؤرخة في 9 نوفمبر 1976.**
4. القانون رقم 02-09 المؤرخ في 5 مايو 2002، يتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني، **الجريدة الرسمية رقم 34، المؤرخة في 8 مايو 2002.**
5. القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، **الجريدة الرسمية رقم 14، المؤرخة في 22 فبراير 2006.**
6. القانون رقم 15-04 المؤرخ في 11 فبراير 2015، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والإرسال والاستلام الإلكتروني، **الجريدة الرسمية رقم 9، المؤرخة في 18 فبراير 2015.**
7. القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 مايو 2018 المتعلق بالتجارة الإلكترونية، **الجريدة الرسمية رقم 28، المؤرخة في 13 مايو 2018.**

3- اللوائح:

8. اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2014/910 للبرلمان الأوروبي والمجلس المؤرخة في 23 يوليو 2014 بشأن تحديد الهوية الإلكترونية وخدمات الثقة للمعاملات الإلكترونية في السوق الداخلية (eIDAS Regulation). **الجريدة الرسمية للاتحاد الأوروبي L257/73 ، 28أغسطس2014.**
9. اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 679/2016.(GDPR)

ثانياً: المراجع الفقهية

1- الكتب:

10. الزين محمد: **دروس في نظرية العقد** .ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018.
11. الزين محمد: **مبادئ القانون العقاري الجزائري** .ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
12. المراد أحمد: **الدليل الإلكتروني في الإثبات المدني** .دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014.
13. حجازي عبد الفتاح بيومي: **المدخل إلى القانون المعلوماتي: الإنترنت والتجارة الإلكترونية** .دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.
14. عبد الحميد إسماعيل: **الأمن السيبراني والقانون** .دار النهضة العربية، القاهرة، 2020.
15. عثمان عبد الباسط جميعي: **الأمن القانوني للمحرر الإلكتروني في المعاملات المدنية والتجارية** . دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011.
16. فاضلي إدريس: **القانون العقاري الجزائري: الحقوق العينية الأصلية** .الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
17. فاضلي إدريس: **القانون العقاري الجزائري: الحقوق العينية الأصلية** .الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
18. محمد محمد عبد الظاهر حسين: **العقود الإلكترونية: دراسة مقارنة** .دار النهضة العربية، القاهرة، 2010.
19. ميكال سعاد: **القانون الرقمي: نظرة عامة** .دار هومة، الجزائر، 2018.

2- أطروحات الدكتوراه:

20. بن جلول أمينة: **التوثيق الإلكتروني للتصرفات القانونية في التشريع الجزائري: دراسة مقارنة** . (أطروحة دكتوراه غير منشورة)، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2021.

3- المقالات العلمية:

21. بوعش أحمد: "الحجية القانونية للمحررات الإلكترونية في ضوء التشريع الجزائري ."**مجلة الفكر القانوني والسياسي**، جامعة الجزائر 1، العدد 12، 2018.

22. بوعش أحمد: "المسؤولية المدنية للموثق في ظل التوثيق الإلكتروني ."**مجلة الاجتهاد القضائي**، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 19، 2019.

23. دليلة شمسة: "رقمنة السجل العقاري في الجزائر: التحديات والآفاق ."**مجلة الدراسات القانونية والاجتماعية**، جامعة سعيدة، العدد 2، 2022.

24. الزغبي محمد: "حجية الكتابة الإلكترونية في الإثبات ."**مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية**، جامعة الإسكندرية، العدد 1، 2017.

25. العطير خلود: "المسؤولية القانونية لجهة إصدار الشهادات الرقمية ."**مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية**، جامعة الجلفة، العدد 16، 2020.

26. لعلوز إبراهيم: "دور البصمة الزمنية في إثبات تاريخ المحررات الإلكترونية ."**مجلة الفكر القانوني والسياسي**، جامعة الجزائر 1، العدد 17، 2021.

27. لعلوز إبراهيم: "دور الموثق في إثبات التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ."**مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية**، جامعة الجلفة، العدد 15، 2020.

28. لعلوز إبراهيم: "واجب النصح والإرشاد للموثق في القانون الجزائري ."**مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية**، جامعة الجلفة، العدد 12، 2018.

ثالثاً: المراجع الإلكترونية والتقارير

29. دائرة الأراضي والأملاك بدبي: **دليل المستخدم لمنصة دبي ريست .(Dubai REST)** متوفر على الموقع الإلكتروني الرسمي لدائرة الأراضي والأملاك بدبي.

30. لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي (الأونسيترال :**(القانون النموذجي للأونسيترال بشأن التوقيعات الإلكترونية، مع دليل الاعتماد** .الأمم المتحدة، نيويورك، 2001.

31. وزارة العدل السعودية: **منصة ناجز** .متوفر على الموقع الإلكتروني الرسمي لوزارة العدل السعودية.

32. E-Estonia: e-Land Register. Available at: https://e-estonia.com/solutions/e-governance/e-land-register/ (تم الوصول إليه بتاريخ: 26 ماي 2025).
33. ISO 22301:2019 – Security and resilience – Business continuity management systems.
34. NIST Special Publication 800-63-3: Digital Identity Guidelines.
35. SANS Institute – Security Awareness Training.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

العنوان	الصفحة
إهداء	
شكر وعرفان	
مقدمة	**1**
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتوثيق الإلكتروني للعقار	
تمهيد	7
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي	8
المطلب الأول: مفهوم التوثيق الإلكتروني	8
الفرع الأول: تعريف التوثيق الإلكتروني وخصائصه	8
الفرع الثاني: التمييز بين التوثيق التقليدي والتوثيق الإلكتروني	12
المطلب الثاني: التصرفات العقارية القابلة للتوثيق الإلكتروني	15
الفرع الأول: أنواع التصرفات العقارية	16
الفرع الثاني: شروط التوثيق الالكتروني	18
المبحث الثاني: الإطار القانوني والتنظيمي للتوثيق الإلكتروني	22
المطلب الأول: المصادر القانونية للتوثيق الإلكتروني	22
الفرع الأول: المصادر الدولية والتشريعات المقارنة	23
الفرع الثاني: التشريعات الوطنية المنظمة للتوثيق الإلكتروني	25
المطلب الثاني: دور الجهات المختصة في عملية التوثيق الإلكتروني	29
الفرع الأول: دور الموثق الإلكتروني	29
الفرع الثاني: دور هيئات التصديق الإلكتروني والجهات الرقابية	33
خلاصة الفصل	37
الفصل الثاني: حجية التوثيق الإلكتروني للعقار	
تمهيد	39
المبحث الأول: حجية المحرر الإلكتروني في إثبات التصرفات العقارية	40

المطلب الأول: شروط وأركان المحرر الإلكتروني الموثق	40
الفرع الأول: التوقيع الإلكتروني وحجيته في الإثبات	40
الفرع الثاني: الختم الإلكتروني وآليات التحقق الأخرى	44
المطلب الثاني: حجية المحرر الإلكتروني الموثق في الإثبات والشهر	48
الفرع الأول: القوة الثبوتية للمحرر الإلكتروني الرسمي	48
الفرع الثاني: شهر التصرفات العقارية الموثقة إلكترونياً	50
المبحث الثاني: المسؤولية القانونية وحماية البيانات في التوثيق الإلكتروني للعقار	55
المطلب الأول: المسؤولية المترتبة على عملية التوثيق الإلكتروني	55
الفرع الأول: مسؤولية الموثق الإلكتروني والجهات المقدمة للخدمة	55
الفرع الثاني: مسؤولية الأطراف المتعاقدة والمستخدمين	58
المطلب الثاني: حماية البيانات الشخصية والأمن السيبراني	62
الفرع الأول: الإطار القانوني لحماية البيانات الشخصية	62
الفرع الثاني: تدابير الأمن السيبراني لحماية الوثائق الإلكترونية	66
خلاصة الفصل	70
خاتمة	**72**
قائمة المصادر والمراجع	**75**
فهرس المحتويات	
الملخص	

الملخص:

تهدف هذه المذكرة إلى تحليل التوثيق الإلكتروني للعقار في التشريع الجزائري، مع التركيز على قوته الثبوتية . لقد بات التحول الرقمي في المعاملات العقارية ضرورة ملحة لضمان الكفاءة والأمن القانوني.

أوضحنا أن التوثيق الإلكتروني للعقار يتمتع بخصائص فريدة ويُعادل التوثيق التقليدي في أهدافه. رغم أن التشريع الجزائري قد خطى خطوات أولى نحو الاعتراف بالدليل الإلكتروني (عبر القانون المدني وقانون التوقيع الإلكتروني)، إلا أنه لا يزال بحاجة إلى قانون شامل وموحد للعقار الرقمي.

أكدنا أن حجية المحرر الإلكتروني الموثق يمكن أن ترقى لمستوى المحرر الرسمي الورقي، بشرط استخدام التوقيع الإلكتروني المؤهل، والختم الإلكتروني، والبصمة الزمنية، لضمان سلامة الوثيقة وموثوقيتها. هذه الحجية المطلقة تقتضي رقمنة شاملة للسجل العقاري (الشهر الإلكتروني(، رغم التحديات التقنية والبشرية القائمة.

كما تناولنا المسؤولية القانونية للموثق الإلكتروني والأطراف وهيئات التصديق، وشددنا على أهمية حماية البيانات الشخصية والوثائق الإلكترونية عبر إطار قانوني قوي وإجراءات أمنية صارمة كالتشفير والأمن السيبراني.

في الختام، المذكرة تؤكد أن الجزائر بحاجة لاستكمال إطارها التشريعي، وتطوير بنيتها التحتية، وتأهيل كوادرها، وتعزيز أمنها السيبراني لتحقيق نظام توثيق عقاري إلكتروني متكامل وآمن يعزز الثقة ويدعم التنمية الاقتصادية.

الكلمات المفتاحية: توثيق إلكتروني، عقار، تشريع جزائري، حجية الإثبات، توقيع إلكتروني مؤهل، شهر عقاري رقمي، مسؤولية قانونية، حماية البيانات الشخصية، أمن سيبراني، رقمنة الإدارة.

Abstract:

This memo aims to analyze electronic real estate notarization within Algerian legislation, focusing on its evidential weight. The digital transformation of real estate transactions has become an urgent necessity to ensure efficiency and legal security.

We clarify that electronic real estate notarization possesses unique characteristics and aligns with the traditional notarization in its core objectives. Although Algerian legislation has taken initial steps towards recognizing electronic evidence (through the Civil Code and the Electronic Signature Law), a comprehensive and unified law for digital real estate is still needed.

We emphasize that the evidential weight of an electronically notarized document can rise to the level of a formal paper document. This requires the use of a qualified electronic signature, an electronic seal, and a time stamp to guarantee the document's integrity and reliability. This absolute evidential weight necessitates a comprehensive digitization of the real estate registry (electronic registration/Shahr), despite the existing technical and human challenges.

Furthermore, we discuss the legal liability of the electronic notary, the parties involved, and certification authorities. We stress the importance of protecting personal data and electronic documents through a robust legal framework and stringent security measures like encryption and cybersecurity.

In conclusion, this memo asserts that Algeria needs to complete its legislative framework, develop its infrastructure, qualify its personnel, and enhance its cybersecurity to achieve an integrated and secure electronic real estate notarization system. This will boost confidence in real estate transactions and contribute effectively to comprehensive economic development.

Keywords: electronic notarization, real estate, Algerian legislation, evidential weight, qualified electronic signature, electronic real estate registration (Shahr), legal liability, personal data protection, cybersecurity, administrative digitization.

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

إذن بالإيداع

السنة الجامعية : 2024 / 2025

الكلية: كلية الحقوق والعلوم السياسية القسم: الحقوق

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: مراد اللقب: عزوز الرتبة العلمية: أستاذ محاضر أ

العنوان الإلكتروني المهني: Azzazmourad12@gmail.com

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: إسراء اللقب: بريك تاريخ ومكان الازدياد: 13/10/2001 بئر العاتر

البريد الالكتروني : insabrik91@gmail.com

الاسم: اللقب: تاريخ ومكان الازدياد:

البريد الالكتروني :

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: التوثيق الإلكتروني في التصرفات الواردة على العقار

القسم: الحقوق التخصص: قانون عقاري

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطلبة، المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الإدارية لإيداع المذكرة،

التاريخ: 2025/05/27

توقيع المشرف

Scanned with CamScanner

Mihistry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعـــليم العـــالي والبحـــث العلمي
جـــامعة الشهـــيد الشيخ العربي التبسي
كليـة الحقـــوق والعلـــوم السيـــاسية

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب ....بن بلعيد اسراء.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 410603436 والصادرة بتاريخ :2024/03/13.....

المسجّل(ة) بكلية :الحقوق والعلوم السياسية قسم :قانون الخاص الحقوق

الطالب .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :..... والصادرة بتاريخ :.....

المسجّل(ة) بكلية :..... قسم :.....

والمكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها :.....

.....

أصرح / نصرح بشرفي/ بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ ....2025/05/28.....

إمضاء الطالب

إمضاء الطالب

Scanned with CamScanner