

تحقيق الأمن العقاري عن طريق عصنة نظام التوثيق

Achieving real estate security bay modernizing the documentation system

أ.د. حرز الله كريم

المركز الجامعي عبد الله مرسل تيبازة الجزائر
مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية
harzallah.karim@cu-tipaza.dz

د. بوعبد الله أمال *

المركز الجامعي عبد الله مرسل تيبازة-الجزائر
مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية
bouabdellah.amel@cu-tipaza.dz

تاريخ نشر المقال: 2025-01-15

تاريخ قبول المقال: 2024-10-15

تاريخ إرسال المقال: 2024-07-15

الملخص:

إن التطور الملحوظ لمختلف المعاملات المصحوب بتغير نظرية العقد والسير نحو نظام الرقمنة أدى إلى فرض تحديات جديدة لتكريس مبدأ الائتمان في المعاملات سيما ما إنصبحت منها على العقار، بحيث لا يمكن الحديث عن نظام رقمي ما لم يقترن تفعيله على مختلف الأصعدة والمؤسسات الفاعلة في تحريك عجلة العقار اقتصاديا وهو ما يستوجب ضرورة ارتباطه بتقنيات حديثة تجسده عن طريق تكييفه ومتطلبات التكنولوجيا المكرسة لمبدأ الأمن القانوني الإلكتروني.

الكلمات المفتاحية: عصنة التوثيق، الأمن العقاري، التوثيق الإلكتروني، مؤسسات التوثيق، نظام التوثيق.

Abstract:

The striking development in various transactions, accompanied by a change in contract theory and the move towards a digital system, led to new challenges towards the establishment of the security in transactions' principal, especially for those that focuses on real estate.

Therefore, a digital system is not possible unless it is realized at various levels of the institutions concerned with promoting the real estate economically and it is adapted to the technological requirements devoted to the realization of the electronic legal principal.

Key words: modernization of documentation, real estate security, electronic documentation, documentation system, documentation institutions.

* المؤلف المرسل

مقدمة

إن إتساع حلقة المعاملات العقارية يفرض بطبيعة الحال إشكالات متنوعة من الإجراءات والآليات التي يجب أن تتركس قاعدة الائتمان والثقة بين أطراف المعاملة ، وبما أن العقارات ثروة لا يستهان بها ودورها البارز ضمن حلقة الاقتصاد بات من الضروري حمايتها ضمن تقنيات ومتطلبات العصر لتحقيق ما يعرف بالأمن العقاري .

وعليه فإن طبيعة المعاملة العقارية تستوجب شكلية محددة إما من حيث إجراءات الانعقاد أو أثارها القانونية سيما وانعقاد التصرف القانوني المنصب على العقارات بين طرفين غائبين أو قيام العقد على إجراءات الشهر والرسمية في الكتابة التي تستدعي عصنة مختلف الإدارات المتدخلة ضمن حلقة المعاملة العقارية ، وعليه فإن كل مخالفة للإجراءات المنصوص عنها في القواعد الخاصة والعامه يؤدي إلى إبطال أثرها القانوني.

وما يهمنا في الورقة البحثية هو عملية التوثيق الخاصة بالمعاملات المنصبة على العقار عن طريق اعتماد تقنيات العصر من رقمنة وتكنولوجيا حديثة ، فليتمتع المشتري أو المالك بملكية عقاره لأبد له من حيازة سند ملكية صحيح يجعله صاحب الحق في التصرف ولابد للمعاملة أن توثق من طرف شخص مختص مخول قانونا ضمن شكلية محددة ووفق إجراءات تكمن في كل من الشهر والتسجيل ، لكن ما فرضه الواقع من مقتضيات سرعة وعصنة بات تحد واضح على الموثقين من جهة والمحافظة العقارية من جهة أخرى ، مديرية أملاك الدولة والتي تعتبر موثق عمومي وصاحبة الاختصاص من حيث إعداد العقود الإدارية وهذا في حالة الحديث عن العقارات الخاصة التابعة للدولة وجماعاتها الإقليمية والتي تمثل عقارات استثمارية بامتياز.

وما يمكن أن يطرح كإشكالات عملية من حيث السير بالمجال إلى مواكبة الرقمنة وملائمة مؤسسات التوثيق مع التطور الديناميكي المعروف حاليا في المجتمعات المعاصرة وتوجه الأفراد إلى التعاملات الالكترونية والسير به نحو نظام التكنولوجيا الحديثة سواء من حيث الشكل أو طريقة الإبرام —مجلس العقد- فرض علينا ضرورة التعريف بعصنة نظام التوثيق ؟ وما مدى فعاليته في تحقيق الأمن العقاري ؟.

إقتضت الخطة البحثية المعتمدة المزج بين المنهج الوصفي والتحليلي لتوافقهما وطبيعة الموضوع ، وقد أدرجنا ضمن الدراسة محورين الأول نخصه لبدء نظام التوثيق وعصرنته أما المحور الثاني فسنخصصه إلى دور التوثيق الإلكتروني في تحقيق الأمن العقاري.

المحور الأول- نظام التوثيق وعصرنته

بما أن للتوثيق دور فعال وبارز في إضفاء الشرعية على المعاملات العقارية ومنحها إطارا رسميا يحافظ على مراكز أطراف العقد، فلا بد من تكييفه مع مستجدات المعاملات والمحيط العام للعقد ، كما أن ظهور التقنيات الحديثة لإبرام العقود أدى إلى البحث عن أساليب جديدة هادفة لتطوير عمل مؤسسات التوثيق من الناحية الفنية والعملية لتتلائم بذلك وفكرة رقمنة مختلف القطاعات وهو ما سنحاول عرضه من خلال التطرق إلى تحديد نظام التوثيق (أولا) ، وعصنة نظام التوثيق(ثانيا).

أولا-نظام التوثيق

يقوم نظام التوثيق على ركائز مؤسسية تكمن في الموثقين الخواص والذين يمارسون المهنة في شكل مكاتب مستقلة أو متجمعة في شكل شركات مدنية ، كما يمكن أن يضطلع بعملية التوثيق موثقين عموميين ، وهم أشخاص معنوية تتمثل في مديريات أملاك الدولة .

أما عن التوثيق كمصطلح فيقصد به العملية الإجرائية المتبعة لتثبيت المعاملة العقارية بناء على رضا طرفي العقد ، فليكتسب العقد الرسمية لأبد له من التوثيق والإفراغ في قالب رسمي ، كما أن للتوثيق دور في تنظيم سير المعاملات والتصرفات بين الأفراد من خلاله عناصر الاتفاق المبرم بينهم والذي يضمن استمرارية العلاقة بين طرفين أو أكثر ، إذ يعد وسيلة حاسمة في النزاع في حالة عدم تنفيذ التزامات

الطرفين الواردة ضمن الاتفاق الموثق بينهما¹، أما إذا ما رجعنا لتعريف التوثيق على أساس مهنة حرة مزاولة فقد أعتبر فن وحرفة وعلم يعتمد على القانون في ضبطه واهتمامه بالوثيقة وصياغتها².

قد تناول المشرع الجزائري التوثيق ضمن أحكام القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006 المنظم لمهنة التوثيق³ في المادة 03 منه والتي جاء فيها: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العامة، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصيغة".

من خلال نص المادة السالفة نلاحظ أن المشرع لم يعرف التوثيق كعملية إجرائية وإنما عرف مهنة الموثق والمهام المسندة له، وما يمكن أن يعاب على التعريف هو أن الموثق ليس الشخص الوحيد المكلف بعملية تحرير العقود التي يشترط فيها القانون شكلية محددة وإنما يمتد الإجراء ليشمل مديرية أملاك الدولة بصفته موثق عمومي يتمتع بصلاحيات واسعة لتحرير العقود وإفراغها في شكلها الرسمي ويمثل هو الآخر إحدى مؤسسات التوثيق.

01-مؤسسات التوثيق

تقصد بمؤسسات التوثيق كل جهة إدارية مخولة قانونا بإفراغ التصرف أو المعاملة العقارية ضمن قالب رسمي وتتمثل في الموثق (أ) ومديرية أملاك الدولة (ب).

أ- الموثق

تتضمن مؤسسات التوثيق نوعين نوع خاص وآخر عام، أما الخاص فيمكن في مكاتب الموثقين متفرقة أو في شكل شركات مدنية تسير من طرف موثق مؤهل قانونا يخضع لتكوين معين، توكّل لهم مهمة تحرير العقود في شكلها الرسمي، أو ما يعرف بطابع الرسمية على العقود والمعاملات المختلفة، سيما ما تعلق منها بالعقارات والتي تستدعي شكلية معينة، فبعد اتفاق الأطراف مسبقا على إبرام العقد يقوم الموثق بتثبيت ذلك الاتفاق تحت قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وليكون أداة ووسيلة إثبات لاحقة⁴.

وفي هذا النوع من مؤسسات التوثيق يعتبر إجراء الكتابة نتاج جهد الموثق الشخصي فله صلاحية السيطرة على مجلس العقد والإلهام بجميع القوانين والاجتهادات التي يمكن أن تحول دون وقوع منازعات من حيث شكل العقد أو الآثار الناتجة عنه بصفته ضابط عمومي.

ب-مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تأخذ وصف موثق عمومي مكلفة بتسيير العقارات المملوكة للدولة، تتمتع بدور بارز في دعم سياسة الاستثمار المنتج للدولة مع المحافظة على نظام عمراني عقلاني، بالإضافة إلى دورها في تحقيق الأمن العقاري من خلال المشاركة ضمن مختلف اللجان وعلى جميع الأصعدة في فض مختلف الإشكالات الواقعة على العقار كلجنة التنازل عن الأملاك العقارية، تسوية البناءات الفوضوية في ظل أحكام القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتضمن تسوية البناءات الفوضوية الجريدة رسمية عدد 44 بتاريخ 03-08-2008، وكذلك لجنة انتقاء وإختيار الأراضيات لإنجاز مشاريع ترقية ذات منفعة عمومية وهنا يكمن دورها كموثق عمومي من حيث إعداد العقود الإدارية تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 30-90 المعدل والمتمم، وبذلك فإن مديرية أملاك الدولة تقوم بإعداد العقود الخاصة بالتنازل عن الأوعية العقارية التابعة للدولة ذات الدور الوظيفي⁵.

¹ بلحمزي فهيم، فراق معمر، دور التوثيق الإلكتروني في تحقيق الأمن القانوني، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، جامعة عبد الحميد بن باديس، العدد 04، جوان 2017، ص 98.

² وسيلة وزاني، طبيعة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009، ص 13.

³ القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006 المنظم لمهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 08-03-2006 المعدل والمتمم.

⁴ المادة 324 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007، الجريدة الرسمية عدد 31 بتاريخ 13-05-2007.

⁵ 1 بوشري مريم، بن دوحه عيسى، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 03، العدد 05، الجزائر، جوان 2015، ص 12.

تقوم مديرية أملاك الدولة ببيع العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالمزاد العلني ووفق نظام قائم قانونا لتلعب بذلك دور الموثق في إبرام العقد نيابة عن الوزير المكلف بالمالية بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 10-01-1992 ، كما يمكن أن توثق كذلك عقود البيع بالتراضي وفق نص المادة 91 من المرسوم رقم 12-427 البيع المقرر لفائدة البلديات والولايات ، الأراضي المحصورة ...إلخ.

من خلال ما سبق يتضح لنا جليا أن كل من الموثق ومديرية أملاك الدولة مؤسسات توثيق لها دور كبير في استقرار المعاملات وإضفاء الصفة الرسمية للعقود والتصرفات الواردة على العقار وهو ما يستدعي ضرورة عصرنتها وفق مقتضيات الوضع الراهن سيما من حيث الشكل والإجراءات إذ من الضروري تكييف تقنيات العقود مع متطلبات الأفراد فما المقصود بعصرنة نظام التوثيق ؟ وما هي جوانب العصرنة ؟.

ثانيا-عصرنة نظام التوثيق

إن مواكبة متطلبات رقمنة مؤسسات التوثيق يستوجب تحضير الأضية اللازمة والتغطية الكافية لتطبيقاتها ميدانيا ، بالإضافة الى تجديد كل الكفاءات والطاقات التي يمكن أن تساهم في إنجاح عملية عصرنة القطاع ، كما أن تكوين مستخدمي مؤسسات التوثيق بات أمر حتمي تستوجبه مقتضيات التحدي وهو ما تضمنته مساعي الدولة من خلال صدور القرار الوزاري المؤرخ في 31-01-2019 والذي ينص على ضرورة إدراج التكنولوجيا في تسيير مؤسسات التوثيق ولعل من أهم آليات العصرنة اعتماد المعاملات الالكترونية ضمن مشتملات مهام هذه المؤسسات والاعتماد على التوثيق الالكتروني الذي يتضمن بدوره شكلية خاصة ، وللولوج في الموضوع لابد من التعريف بالتوثيق الإلكتروني .

أ-تعريف التوثيق الرسمي الالكتروني

يقصد بالتوثيق الإلكتروني الرسمي اعتماد تقنيات حديثة لنقل وحفظ المعاملات العقارية وتسهيل هذه التقنية قصد الرجوع إلى مختلف الملفات وفي أي وقت ومكان وله من الأهداف ما يميزه عن التوثيق العادي بحيث يوفر المساحات ويقلل من الوثائق مع خاصية السهولة والسرعة في المعاملات و التبادل بين مختلف المؤسسات العمومية دون عناء التنقل¹ .

ليأخذ التوثيق الالكتروني الرسمية في إثبات المعاملة المبرمة بواسطته لابد أن يقتزن بعدة شروط منها ما يتعلق بالقائم به ومنها ما يرتبط بطبيعة التوثيق بحد ذاته ، لأن التوثيق الرسمي الالكتروني يأخذ تسميته من الجهة المختصة بالتوثيق والمخولة لها المهمة بنص قانوني.

لقد كان المشرع الفرنسي سابقا لإرساء فكرة التوثيق الالكتروني الرسمي للتصرفات العقارية والذي كرسها ضمن المادة 1369 من القانون المدني الفرنسي حيث تضمنت إمكانية إنشاء محرر رسمي قائم على دعامة الكترونية ليلحق بعد ذلك القانون مرسومين يتضمنان شروط التوثيق الالكتروني للمحررات العقارية وهما كل من المرسومين رقم 2005-973 و 2005-972 الصادران في 10-08-2005².

حيث فصل المشرع الفرنسي في نوعين من الكتابة الالكترونية أحدها يكون في مجلس عقد واحد ، أي أنها تحرر وفق تقنيات التكنولوجيا الحديثة بوجود طرفي العقد أمام الموثق أو الجهة الإدارية المختصة والثانية بوجود كتابة رسمية إلكترونية بين طرفين خارج مجلس العقد وهو الأمر الذي أشار إليه المشرع الفرنسي في المادة 20 من المرسوم 71-941 المتعلق بمحررات الموثقين ، والمعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم 2005-973 المذكور سافا.

¹ بلحمزي فهمية ، فرفاتي معمر ، مرجع سابق ، ص 98.

² - DECRET N°2005-972 DU 10-08-2005 MODIFIANT LE DECRET N° 56-222 DU 29-02-1956 PRIS POUR L'APPLICATION DE L'ordonnance du 02-11-1945 relative au statut des huissiers du justice , j.o,n° 186 DU 11-08-2005

- DECRET N°2005-973 DU 10-08-2005 MODIFIANT LE DECRET N° 71-941 DU 26-11-1971 relative au ACTES ETABLIS PAR LES NOTAIRES , j.o,n° 186 DU 11-08-2005

بالمقابل فإن المشرع الجزائري لم يخص التوثيق الإلكتروني الرسمي بنص قانوني خاص يحدد شروطه وكيفية مثلهما فعل المشرع الفرنسي بل اكتفى بإقرار مبدأ المساواة بين الإثبات الإلكتروني والإثبات الورقي دون تفصيل⁸ ودعم فكرة التوثيق الإلكتروني بنص المادة 08 من القانون رقم 04-15 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكتروني الصادر في 2015-02-01⁹.

وما هو ملاحظ من خلال المادتين أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على إجازة الكتابة الإلكترونية في المسائل العقارية خاصة جانبها الشكلي وإنما خصها بمسألة الإثبات فقط ويرجع السبب في ذلك لعدم توفر الوسائل الحديثة لدى مؤسسات التوثيق المكلفة بعملية التحرير الإلكتروني.

يقوم التوثيق الإلكتروني على عناصر عديدة كتفعيل شبكة معلوماتية لتسهيل عملية التبادل بين جهات العمل والتوثيق إلكترونيا مع توزيع المنشورات والتعليمات والقوانين المنظمة لعملية التوثيق الرسمي إلكترونيا توفيراً لسهولة التبادل داخل وخارج الجهات التي لها علاقة مع بعضها في مجال التوثيق الرسمي¹⁰.

لابد للمشرع من تدارك الفجوة القانونية لأن الأمر لا يتلخص في قدرة الموثق على التوثيق الإلكتروني فقط وإنما يتطلب وجود نص قانوني صريح ينظم عمل الموثق الإلكتروني مع ربطه بكافة الأطراف التي لها دور في تطبيق الشكلية الخاصة بنقل ملكية العقارات كمديرية مسح الأراضي، المحافظة العقارية، أملك الدولة.

المحور الثاني- دور التوثيق الإلكتروني في تحقيق الأمن العقاري

يعتبر الأمن العقاري من أهم المبادئ التي تقوم عليها المعاملات والتصرفات القانونية المنصبة على عقار، ويقصد به حماية وطمأننة الأفراد من الآثار السلبية للمعاملة العقارية القائمة على تطبيق النص القانوني المستوحى من روح المجتمع والمكرس للدور الاجتماعي للقاعدة القانونية مهما اختلف نوعها أو مصدرها.

⁸ المادة 323 مكرر 01 من القانون المدني: يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالكتابة بالكتابة على الورق بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها".

⁹ القانون رقم 04-15 المؤرخ في 2015-02-01، المتضمن التوقيع والتصديق الإلكتروني، الجريدة الرسمية عدد 06، مؤرخة في 2015-02-10.

¹⁰ بلحمزي فهمية، فرفاق معمر، مرجع سابق، ص 98.

وتجسيدا للأمن العقاري القانوني عمل المشرع لتكريس فكرة العقود الالكترونية التوثيقية وعصرنة مختلف مؤسسات التوثيق ملائمة لطبيعة النظام الاقتصادي الجديد والقائم على فكرة السوق الافتراضي الرقمي¹¹.

ليقوم التوثيق الرسمي الإلكتروني بتجسيد مبدأ الأمن العقاري لابد من اعتماد عدة إجراءات تكمن في عصرنة شكلية العقد واعتماد خدمات الإدارة الرقمية وذلك قصد إعطاء التوثيق الإلكتروني الرسمي صيغة الحجية وإنتاج آثار العقد وفق ما يتناسب ووضع مجلس العقد، وعليه لابد من عصرنة شكلية العقد (أولا) وعصرنة الهياكل الإدارية المتصلة بمؤسسات التوثيق (ثانيا).

أولا-عصرنة شكلية العقد المنصب على عقار

لنكون أمام عقد توثيقي الكتروني صحيح لابد من تمتعه بشكلية وبيانات محددة تضي عليه الرسمية وللتطرق لذلك لابد من تحديد أركان العقد الإلكتروني التوثيقي .

أ-أركان العقد الالكتروني التوثيقي

من ضمن أهم المبادئ التي تحكم العقود قاعدة العقد شريعة المتعاقدين مع تطابق الإيجاب والقبول والذي يتم إثباته عن طريق تحرير عقد أمام الجهة المخولة قانونا ، وإذا ما أسقطنا القواعد العامة للعقد العادي على العقد الإلكتروني وجدنا أن التعبير عن الإرادة فيه تكون إما محددة الوجهة أي تحدث عن طريق المحادثة الفورية عبر وسائل التواصل واستعمال الانترنت في ذلك أو غير محددة الوجهة كالتواصل عبر المواقع الالكترونية من خلال ملء استمارات معلومات أو تقديم طلبات من طرف الراغبين في اقتناء عقار ومثال ذلك المعاملات المنصبة على عقار في ميدان الترقية العقارية كالرغبة في اقتناء عقار عن طريق تقنية البيع بالإيجار .

وما يهمننا هو ضرورة تطابق الإيجاب والقبول مهما اختلفت الأداة أو الوسيلة المستعملة في ذلك ولم يحدد نوع معين في حالة العقود التوثيقية الالكترونية الرسمية¹²، أما عن الإرادة في العقد الالكتروني فتتجسد في تحديد الهوية الكاملة للمتعاقد قصد التعرف على مدى توفر الأهلية ، وهو أمر صعب التأكد منه لأنه من الناحية العملية يسهل التلاعب بالهوية الكترونيا للشخص الطبيعي ، ما عدا حالات إبرام عقد بين طرفين يتمتعان بالشخصية المعنوية لأن الأهلية القانونية تثبت لهما بتقديم

¹¹ عبد المجيد واعراب ، دور الهيئات الإدارية المستقلة في ضمان الأمن القانوني الإلكتروني ، السلطة الوطنية للتصديق الالكتروني نموذجا ، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسة ، المركز الجامعي آفلو، العدد 08، الأغواط، 2022، ص124.

¹² حليم سراج ، أثر القانون الواجب التطبيق على العقود الالكترونية ، رسالة دكتوراه في القانون ، عقود ومسؤولية، الجزائر ، 2017-2018، ص58.

المجلد: 11	العدد: 01	السنة: جانفي 2025 م- رجب 1446 هـ	ص: 123 - 134
------------	-----------	----------------------------------	--------------

الوثائق الخاصة بهما ففي حالة الحديث عن بيع عقار بين مديرية أملاك الدولة و مرقي عقاري فإن الأهلية ظاهرة وبسهل إثباتها .

يعتبر محل وسبب العقد التوثيقي الإلكتروني ركنان لا بد من توفرهما لإحداث آثار قانونية كما يجب أن يكون محل العقد صحيحا وموجودا أثناء الإعلان عن التعاقد أو قابل للتحديد والوجود المستقبلي كبيع عقار بناء على تصاميم وهو ما يدعّمه الموجب من الناحية العملية بواسطة الصور والفديوهات التي تصف المبيعات وصفا دقيقا ، لكن ما يمكن الإشارة إليه هو كون المنقولات سهلة الوصف في حين أن العقارات صعبة لأنها تستدعي أكثر خبرة واحترافية ، بحيث يجب أن يحدد المساحة الفعلية والتقييم الحقيقي لها كما يصعب على الموثق من الناحية الميدانية التأكد من التصريحات الحقيقية لطرفي العقد حول محل العقار بسبب عدم ربط مكتبه مثلا بشبكة الانترنت أو قلة التدفق أو حتى نقص في تكوين الموثق من حيث كفاءته في وسائل التكنولوجيا ، وعليه يمكن أن يلحق الحل عدة تلاعبات وتصريحات كاذبة من شأنها طرح منازعات عقارية لاحقا حول محل العقد الإلكتروني.

يمكن القول أن السير إلى فكرة عصنة العقد لا بد لها من توفر أرضية صحيحة وسليمة سواء من حيث التعبئة البشرية أو المادية الكافية لإحداث آثاره القانونية المرجوة من إبرامه ، وهو ما يميز التوثيق الإلكتروني للعقد عن بعد ، يتم التواصل بصفة رسمية ببوابة التوثيق الإلكتروني عبر مواقع الواب لجهات التوثيق قصد إخضاع الاتفاق المبرم ضمن شكل محدد ، بحيث يتم تحرير وتحضير جميع الوثائق بإحدى الصيغ المعتمدة عبر الانترنت pdf-excel مع إمكانية اعتماد إضافة أطراف أخرى للعقد الإلكتروني كالشهود وشهادة التصديق مع وضع علامة على المكان المراد إدراج التوقيع فيه.¹³

بعد ذلك يتم تحديد موقع الكتروني يكون فيه الموثق قد إطلع على الملف وأعد العقد كتابة ليتم عرضه بعدها على أطراف العقد بنظام المحادثة الإلكترونية الموثوقة والتي تستند على نظام التشفير غالبا ما يتم إنشاءها من قبل جهات التوثيق الإلكترونية لتسهيل مهامها.¹⁴

أما عن توثيق العقد الإلكتروني بالحضور المادي فإن التوثيق الإلكتروني ينحصر على تحرير العقد فقط واعتماد آلية الرقمنة في ذلك تجنباً للأوراق والبعد عن التحرير اليدوي¹⁵ ، لكن ما يمكن أن

¹³ سعاد عبد الباقي، التوثيق والعصنة في القانون الجزائري ، دار الإنسان للدراسات الثقافية والفكرية، المدية ، 2022، ص95.

¹⁴ يتم المصادقة على بنود العقد من طرف جانبيه باعتماد اللوح - الجهاز اللوحي - والذي يجب أن يحوزه أطراف العقد والموثق معا لحفظ بعدها مع إرسال نسخة لباقي الأطراف قصد استكمال الإجراءات الخاصة بنقل الملكية الجاري بها العمل في المجال العقاري. سعاد عبد الباقي، المرجع نفسه، ص96.

يتخلل فكرة العقد الإلكتروني بالحضور الهادي هو حالة الاتفاق على إبرام العقد وإحالة جميع الوثائق الملحقة به دون توقيعه في هذه الحالة تقوم مؤسسة التوثيق بإعداد وتحضير العقد كتابيا وفق نموذج محدد وإرساله الكترونيا للتوقيع عليه الذي يتطلب بدوره توفر أجهزة خاصة تمكن أطرافه من التوقيع كماسح البصمة¹⁶، عمليا لم يتم استعمال التوثيق الإلكتروني بشكل موسع بسبب قلة الإمكانيات الحديثة والمعتمدة في التوقيع وصعوبة تحصيلها.

كما هو متعارف عليه فإن العقد الإلكتروني الرسمي الذي يكون محله عقار لابد من إخضاعه لشروط وإجراءات أخرى لاحقة لإبرام العقد وفق نموذج محدد وذلك ضمانا لتحقيق آثاره القانونية والمتمثلة في كل من إجراءات الشهر والتسجيل، ففي العقود العادية يقوم الموثق أو مدير أملاك الدولة بالتنقل إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا والذي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل العقد لإيداع العقد قصد إخضاعه لإجراءات الشهر والتسجيل وبالتالي نقل الحق العيني للمشتري، لكن ما يطرح التساؤل في العقد الإلكتروني هو الإجراءات المتبعة لاستكمال إجراءات الشهر والتسجيل؟ وهل ينتج العقد الإلكتروني آثاره القانونية بعد نسخه من الرابط الإلكتروني وتحويله للجهة المختصة لاستكمال باقي الإجراءات القانونية؟ أم أن هذا الإجراء يعتبر عرقلة لمصالح الطرفين سيما أن اعتماد العصرية يرجع إلى ظروف إبرام العقد ورغبة الأطراف في تحقيق آثار العقد العقاري بمقتضيات السرعة وقلة التكاليف وتجسيد فكرة الائتمان في المعاملات؟

إن تحقيق العقد العقاري الإلكتروني والرسمي لآثاره القانونية لابد أن يقتصر بإجراءات الشهر والتسجيل والتي تنقل الملكية القانونية للمشتري والتي لا تتم إلا عن طريق ربط جميع الهياكل الإدارية التي لها علاقة بالعقد العقاري بصفة مباشرة أو غير مباشرة بشبكات الانترنت ووضع أراضي رقمية محددة تكفل ضمان استكمال الإجراءات المتبعة في العقود العقارية.

ثانيا- عصرية الهياكل الإدارية المتصلة بمؤسسات التوثيق

لابد لواقع العصرية أن يفرض وجوده على كل الهياكل الإدارية المتصلة بعملية التوثيق سواء كانت مديرية أملاك الدولة أو الموثق أو المحافظة العقارية، وهو أمر حتمي، إذا ما رجعنا إلى محل العقد المبرم الكترونيا وجدناها بحاجة إلى هذه المصالح لاستكمال آثاره باعتباره عقدا من العقود الشكلية وتحقيقا للأمن العقاري لابد من وجود شبكة الكترونية تربط مختلف هذه المصالح التي تسمح بتداول العقد بينهم الكترونيا دون حاجة للتنقل ووفق مستلزمات السرعة، لأن العلاقة بينها تتطلب التنسيق الواسع بين مصالحها حتى إن مديرية مسح الأراضي تعتبر هيكل إداري ضروري لتحديد المعاملات

¹⁵ وزارة البريد والتكنولوجيا، المراسلة رقم 379/09 المؤرخة في 24-05-2009 المتضمنة عصرية الإدارة و إتاحة الحاسوب وتكنولوجيا الانترنت في الحياة العملية للموثق، الجزائر، 2009.

¹⁶ سعاد عبد الباقي، نفس المرجع، ص95.

المجلد: 11	العدد: 01	السنة: جانفي 2025 م- رجب 1446 هـ	ص: 123 - 134
المنصبية على العقار ومعرفة أصل ملكيته وحاجة الموثق أو مؤسسة التوثيق إلى بعض الوثائق المستعملة لشهر العقارات الممسوحة أمام مصلحة الحفاظ العقاري منها نموذج م م 04 ونموذج م م 04 مكرر ¹⁷ .			

ولقيام الموثق لإجراء إيداع العقد للشهر لابد من توفر هذه الوثيقة والتي يتم الحصول عليها الكترونيا وهو ما جسده من الناحية العملية اتفاقية وثيقة كاد المبرمة بين الغرفة الجهوية لموثقي وسط والوكالة الوطنية لمسح الأراضي المؤرخة في 26-02-2019 (wafhikacad) الغرض من الاتفاقية أنشاء أرضية إلكترونية تهدف إلى تحسين نوعية الخدمة وترقيتها ليتم الحصول عليها عن طريق السحب الإلكتروني¹⁸، أما إن تحدثنا عن مديرية أملاك الدولة كمؤسسة توثيق فإنها كذلك تتطلب الربط والتنسيق بين المحافظة العقارية والمسح العقاري.

ما هو ملاحظ أن التشريع الجزائري بدأ يتسم بنوع من التلائم وطبيعة المعاملات العقارية بحيث جسد البرنامج الإلكتروني projet macf الذي أحدثته المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المذكرة رقم 5452¹⁹ والذي اجبر المحافظات العقارية على تثبيت النظام قصد الشروع في تسهيل وسرعة عملية الشهر بحيث يستغرق شهر عقد واحد باعتماد التطبيق مدة 07 دقائق فقط وتتم عملية الشهر من خلاله بعدة مراحل نذكرها وفق مايلي :

01-مرحلة الدخول إلى تطبيق macf عن طريق إدراج إسم المستخدم والرمز وكلمة المرور

02-مرحلة إدخال المعلومات الخاصة بالعقار ولتتم هذه المرحلة بنجاح لابد من إنشاء بطاقات عقارية الكترونية للعقار المراد شهره.

03-إدراج المعلومات الخاصة بالمالك الجديد ومعلومات مؤسسة التوثيق

04-مرحلة نقل الملكية ويتم ذلك عن طريق استظهار قائمة الأشخاص قيد الانتظار واختيار الشخص المعني بعملية الشهر في حقه لاستكمال بياناته والضغط على أيقونة الاشهار وتأكيد العملية.

¹⁷ وثيقة م م 04 تعد وثيقة إدارية تحدد المواصفات القانونية للعقار من حيث تحديد هوية مالكه ومراجعته المسحية كرقم القسم المسحي، جزء الملكية وطبيعة العقار القانونية.

¹⁸ تم تفعيل اتفاقية كاد والعمل بالسحب الإلكتروني على مستوى الغرف الجهوية فقط ناحية الوسط دون باقي المستويات ليشمل الجزائر، بلدية، بومرداس، تيبازة، تيزي وزو، البويرة، المدية.

¹⁹ مديرية أملاك الدولة، المذكرة رقم 02739 المؤرخة في 16-03-2017 المتضمنة رقمة البطاقات العقارية، الجزائر، سنة 2017.

بعد هذه المراحل تأتي عملية التأكد من انتقال الملكية والتي تتم عن طريق معاينة البطاقات العقارية التي يتم تحيينها تلقائيا وفقا لما تم إتباعه من إجراءات سابقة.

بالرغم من سهولة الإجراءات وسرعتها إلا أن هذه المراحل التي تم ذكرها بقت مجرد معلومات ورد ذكرها ضمن فحوى المذكرة دون استكمال إجراءات التطبيق بسبب عدم استكمال رقمنة البطاقات العقارية الضرورية للقيام بعملية الشهر بموجب هذه التقنية ليتم اعتمادها لاحقا وفق آلية دون إستغراق مدة زمنية طويلة وبالتالي السير بالشهر العقاري إلى نظام عصري حديث يتوافق ومتطلبات الأفراد والحاجة الملحة لاستكمال إجراءات نقل الملكية لأن العقود العقارية تتسم بالرسومية والشكلية كل هذا ضمنا لها من عدم الاستغلال والتحويل وتوفيرا لأمن عقاري وطني شامل يحقق السرعة والفعالية .

خاتمة

وعليه ومن أجل تجسيد فكرة العقار ثروة اقتصادية وتشجيع الإستثمار وإستقرار المعاملات لابد من مساهمة مقتضيات العصرية عن طريق اعتماد آليات الكترونية حديثة تهدف لتحقيق أمن عقاري إلى جانب الآليات الأخرى من تفعيل لدور القاضي والإدارة والنصوص القانونية الكفيلة بتطهير الملكية العقارية وتسهيل المعاملات العقارية فلا بد من عصرية التوثيق والذي يعتبر هو الآخر أداة فعالة لتحقيق أمن عقاري مستدام يخضع لديناميكيات المحيط العقدي واختلاف التوجه العقدي من حيث الجانب الموضوعي إلى الجانب الإجرائي والذي فرضه عالم العقار المقترن بالسوق الافتراضي .

ليبقى الإشكال القائم منحصر على صحة التوقيع والتصديق الإلكتروني من عدمه والذي يمكن أن يطرح لنا هو الآخر منازعات عقارية بالإضافة إلى قلة الكفاءة المتخصصة في مجال الرقمنة وانعدام الأرضيات الكفيلة بذلك بسبب نقص الشبكات وتذبذب تدفق الانترنت الذي يمكن هو الآخر أن يؤدي إلى عرقلة عملية إبرام العقود الالكترونية .

كما أن التوثيق الإلكتروني لينتج أثاره القانونية لابد من اقترانه بإجراءات نقل الملكية وذلك عن طريق إنشاء بيانات معلوماتية تتضمن رقمنة البطاقات العقارية وهو أمر لازال قيد الخدمة ولم يتم إتمامه بصورة شاملة ، الأمر الذي يعيق سيروية نظام التوثيق الإلكتروني وطنيا.

ولنجسيد أمن عقاري عن طريق عصنة نظام التوثيق لابد من التكريس الفعلي والحقيقي
لهدف التوثيق ولابد من :

01-دعم مؤسسات التوثيق بمختلف الوسائل الهادية لإقامة أرضية رقمية تتناسب ومقتضيات العصرنة

02-إصدار قانون خاص بالتوثيق الرسمي الالكتروني وتحديد شروطه وكيفياته بعد إرساء الأرضيات والقواعد والتجهيزات الضرورية على مختلف مستويات الهياكل الإدارية المتصلة بنظام التوثيق الرسمي الالكتروني تمكيننا من إعماله ميدانيا .

03-ضرورة إلزام المحافظين العقاريين باعتماد تطبيق macf والإسراع في رقمنة البطاقات العقارية ومعاينة كل من لا يتقيد بفحوى التعليمات والنصوص القانونية المكرسة لنظام الرقمنة عبر مؤسسات التوثيق .

04-الربط بين مختلف الهياكل الإدارية المتصلة بنظام التوثيق تسهيلا للموثق على حيازة مختلف الوثائق المساهمة في تداول العقار وفق نمط رسمي صحيح.

05- منح صلاحيات واسعة للسلطة الوطنية للتصديق الالكتروني بمتابعة عمل مؤسسات التوثيق والتأكد من التطبيق السليم لنظام التوثيق الالكتروني.

06-السهر على إدراج تكنولوجيا الإعلام والاتصال ضمن برامج تكوين الموثقين وموظفي الأملاك الوطنية المختصين في تحرير العقود العقارية توفيراً لتعبئة بشرية كفيلة بدخول السوق الافتراضي والعالم الرقمي القائم على مبدأ السرعة ، الأئتمان، الرقمنة.

المراجع

أولا-النصوص التشريعية

01-الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 ، الجريدة الرسمية عدد 31 بتاريخ 13-05-2007.

02- القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006 المنظم لمهنة التوثيق ، الجريدة الرسمية عدد14 المؤرخة في 08-03-2006 المعدل والمتمم .

03-القانون رقم 04-15 المؤرخ في 01-02-2015 ، المتضمن التوقيع والتصديق الالكتروني ، الجريدة الرسمية عدد06، مؤرخة في 10-02-2015.

ثانيا- الكتب

المجلد: 11	العدد: 01	السنة: جانفي 2025 م- رجب 1446 هـ	ص: 123 - 134
01-سعاد عبد الباقي، التوثيق والعصرنة في القانون الجزائري ، دار الإنسان للدراسات الثقافية والفكرية، المهديّة ، 2022.			

02-وسيلة وزاني ، طبعة التوثيق في النظام القانوني الجزائري ، دار هومة للنشر ، الجزائر ، 2009.

ثالثا- المقالات

01-بلحمزي فهمية ، فرقاق معمر ، دور التوثيق الإلكتروني في تحقيق الأمن القانوني ، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، العدد 04 ، مستغانم ، 2017.

02-بوشري مريم ، بن دوحه عيسى ، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البيانات ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، مجلد 03 ، العدد 05 ، مستغانم ، 2015 .

03-عبد المجيد واعراب ، دور الهيئات الإدارية المستقلة في ضمان الأمن القانوني الإلكتروني ، السلطة الوطنية للتصديق الإلكتروني نموذجا ، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسة ، المركز الجامعي آفلو، العدد 08، الأغواط، 2022.

خامسا- الأطروحات

01-حليتم سراج ، أثر القانون الواجب التطبيق على العقود الإلكترونية ، أطروحة دكتوراه في القانون ، عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر ، 2017-2018.

سادسا-تعليمات ومذكرات

01-المديرية العامة للأموال الوطنية ، المذكرة رقم 02739 المؤرخة في 16-03-2017 المتضمنة رقمة البطاقات العقارية ، الجزائر ، 2017.

02-وزارة البريد والتكنولوجيا ، مراسلة رقم 379 بتاريخ 24-05-2009 ، عصرنة الإدارة وإتاحة الحاسوب وتكنولوجيا الإنترنت في الحياة العملية للموثق ، الجزائر ، 2009.