

بيع العقار في المعاملات الالكترونية بين المبدأ والاستثناء وفق التشريع الجزائري

Real estates in electronic transactions

Between the principle and the exception according to Algeria legislation

د. زروق حديجة⁽¹⁾

أستاذة محاضرة (ب) - كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة أحمد زبانة - غليزان (الجزائر)

Khadidja.zerouki@yahoo.com

تاريخ النشر
31 أكتوبر 2021

تاريخ القبول:
23 أكتوبر 2021

تاريخ الارسال:
01 أبريل 2021

المخلص:

يهدف هذا المقال الى دراسة مدى تأثر قواعد وأحكام خصوصية بيع العقار بتطور النظام التعاقدى وظهور العقود الالكترونية التي تبرم بالوسائط الالكترونية ولا تحتاج الى الحضور المادي للأطراف، وأن شكلية بيع العقار في إطار المعاملات الالكترونية تفرض تحريره في دعامة الكترونية، ويكتسب صفة الرسمية على أن يتم إعداده بالكتابة والتوقيع الالكترونيين خاصة وأن المشرع الجزائري اعترف بهما في المواد 323 مكرر و323 مكرر1 من القانون المدني، وتنتقل ملكية العقار المبيع باستكمال إجراءات التسجيل أمام مصلحة الضرائب التي تتم الكترونيا من خلال الولوج الى البوابة الالكترونية الخاصة بها وتحصيل الجباية، وشهر عقد بيع العقار من خلال البوابة الالكترونية للمحافظة العقارية أو عن طريق التطبيقات المعتمدة والمشاركة بينها وبين الموثق.

الكلمات المفتاحية: عقد-عقار - الكتروني-توقيع -رسمية-التسجيل-الشهر .

Abstract:

This article aims to examine the impact of the sale's provisions of the property which are affected by the evolution of the contractual system and the emergence of electronic contracts that are concluded without the physical presence of the parties although the form of sale in the context of electronic transactions that requires its liberalization. The electronic registration becomes official and prepared especially since the legislature has recognized them in articles 323 and 333 from the civil code, the ownership of the property sold is transferred by completing registration proceedings at the tax authority by the electronic access by its portal. The contract of sale of the property in electronic form is approved by the shared applications with the notary.

Key words: Real estate, signature, electronic, official, registration, month.

مقدمة:

أثرت الثورة المعلوماتية على عدد مجالات وأصبحت كل المعاملات تتم عبر شبكات اتصال رقمية، إذ أفرزت هذه التقنية نوع جديد من المعاملات تتم في بيئة افتراضية، الأمر الذي دفع أغلب التشريعات الى تبني هذه الحداثة ضمن قوانينها وتنظيم المعاملات الالكترونية التي تتيح تبادل التعبير عن الادارة بصورة فورية لا تحتاج الى الحضور المادي للأفراد، أدى ذلك الى ظهور نظام تعاقدى جديد ينافس النظام التقليدي يبرم في دعامة الكترونية عن طريق التبادل الآلي للمعلومات ويعد عقد البيع المبرم عن بعد أحد أهم هذه العقود وتزداد أهميته ومكانته متى أنصب على عقار.

غير أنه تم إستثناء البيع العقاري من مجال التعاقد الالكتروني في العديد من التشريعات، ذلك بالنظر الى الخصوصية التي يتميز بها، بالإضافة الى إجراءاته الشكلية المعقدة التي يخضع لها في نقل ملكيته، الأمر الذي دفع جُل التشريعات الى تطوير منظومتها القانونية بما يتماشى والتقنية المتطورة التي فرضت نفسها في كل المعاملات التعاقدية بما فيها مجال البيع العقاري نظرا لما تتمتع به من سرعة في إبرام المعاملات وتوثيقها، وكذا بساطة إجراءاتها التي تتم الكترونيا مقارنة مع الاجراءات التقليدية.

ويكتسي موضوع بيع العقار في إطار المعاملات الالكترونية أهمية بالغة، باعتباره عقد شكلي تشتط الرسمية لصحته، كما أن إبرامه على دعامة الكترونية يستوجب تحريره في عقد توثيقي الكتروني عن طريق الكتابة والتوقيع الالكترونيين وإستكمال إجراءات تسجيله وشهره التي أصبحت هي الاخرى تتم عن بُعد بواسطة الوسائط الالكترونية.

وعليه يمكن طرح الإشكالية التالية: الى أي مدى تأثرت قواعد إبرام عقد بيع العقار بالتقنيات المعلوماتية؟ وهل أن إبرامه يخضع لأحكام إبرام العقد الالكتروني أو أنه يخضع لأحكام خاصة تتماشى وخصوصية وطبيعة العقار؟ وللإجابة على هذه الاشكالية تم إستخدام المنهج الوصفي التحليلي والمقارن كلما استدعت الضرورة ذلك لاسيما القانون الفرنسي لبيان القصور التشريعي في القانون الجزائري وذلك وفق خطة ثنائية، تم التطرق في المبحث الأول الى البيع الالكتروني للعقار أما المبحث الثاني تم فيه دراسة نقل الملكية في عقد البيع العقاري الالكتروني.

المبحث الأول: البيع الالكتروني للعقار

عرف عقد البيع العقاري تطورا على مراحل متعددة من عقد عربي الى عقد شكلي الى بيع عقاري بالوسائل الالكترونية نتيجة استخدام وسائل الاتصال الحديثة، حيث حلت العقود

الالكترونية محل العقود التقليدية باستبدال التعامل بوسائل الاتصال الحديثة بدلا عن التواصل المادي والمباشر بين المتعاقدين.

المطلب الأول: إبرام عقد بيع العقار بين الاجراءات التقليدية والالكترونية

يعد عقد البيع أحد أهم التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية، يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي آخر الى المشتري مقابل ثمن نقدي يتم الاتفاق عليه¹، محله العقار² الذي خصه المشرع بإجراءات خاصة تميزه عن باقي العقود حيث أخضعه للإجراءات دقيقة تستوجب قواعد وشروط قانونية محددة، فينقصد عقد البيع العقاري شأنه شأن العقود الأخرى متى توفرت أركانه العامة من تراضي بأن يتبادل طرفا العقد التعبير عن إرادتهما³، ومحل وسبب، بالإضافة الى إلزامية إفرار هذا العقد في محرر رسمي باعتبار أنه من العقود التي أخضعها المشرع الى شكلية معينة.

الا أن التطور التكنولوجي وظهور التقنية أثر على الأحكام التشريعية بما فيها قواعد إبرام العقود التي تحولت من الطرق التقليدية وفق الأحكام العامة الى التعاقد عن بعد بوسائل الاتصال الالكترونية، فعملت مختلف التشريعات على وضع أسس وأحكام لإبرام العقود الالكترونية لما تتمتع به من خصوصية مميزة بالنظر الى وسائل الاتصال التي تبرم بواسطتها. ما يميز العقد الالكتروني عن العقد التقليدي هو وسائل الاتصال الحديثة التي تربط بين أطرافه المتباعدة⁴، والذي يبرم عن طريق رسائل البيانات وهي عبارة عن مجموع المعلومات التي يتم انتاجها أو إرسالها أو إستلامها أو تخزينها بوسائل إلكترونية أو بصرية⁵ أو بوسائل ماثلة، كتبادل البيانات الالكترونية أو البريد الالكتروني⁶، وذلك بنقل المعلومات الالكترونية من حاسوب الى آخر، الأمر الذي ذهب اليه المشرع الفرنسي عند إقراره بأنه العقد الذي يتضمن بيع السلع أو الخدمات دون الوجود الفعلي للأطراف المتعاقدة⁷ على أن يكون في وقت واحد وبالوسائل الاتصال الحديثة.

بالرجوع الى القانون الجزائري نجد ضبط المعاملات الالكترونية في القانون المتعلق بالتجارة الالكترونية الذي عرّف من خلاله العقد الالكتروني على أنه عقد يتم إبرامه عن بُعد، دون الحضور الفعلي والمتزامن لأطرافه باللجوء الى تقنية الاتصال الالكتروني⁸.

تنوعت الوسائل الافتراضية للتعبير عن إرادة الأطراف المتعاقدة التي يجمعهم مجلسا حكما⁹ يتطابق فيه إرادتي طرفيه¹⁰، ويختلف التعبير عنها عما هو عليه في القواعد العامة، والذي يتم بالوسائل الالكترونية بتبادل البيانات عن طريق البريد الالكتروني والموقع الالكتروني وخدمة المحادثة أو المشاهدة.

يكون التعبير عن الارادة بواسطة البريد الالكتروني عن طريق تلقي أو إرسال رسالة بيانات مكتوبة يقوم من خلالها الشخص الراغب في التعاقد بإرسال رسالة من بريده الالكتروني الى البريد الالكتروني للشخص المرسل اليه الذي يرغب في التعاقد معه¹¹، تتضمن الرسالة البيانات المتعلقة بالمرسل وكذا الشروط الأساسية للتعاقد وبنوده¹²، ليتم الرد عليها بنفس طريقة الارسال سواء بالقبول أو الرفض¹³، مع إمكانية ارفاقها بتوقيع الكتروني¹⁴.

أما التعبير عن الارادة عن طريق الموقع الالكتروني يكون إما بالكتابة أو بالنقر على زر الموافقة على لوحة المفاتيح في الخانة المخصصة في صفحة الويب، كما يكون كذلك باستخدام الإشارات والرموز المستعملة على شبكة الانترنت (الاموجي) حيث يلتزم المورد بعرض السلعة أو الخدمة عبر الشبكة وفق المادة 10 من القانون 18-05. على أن يكون مشتمل على مجموعة من البيانات¹⁵ لاسيما تحديد العقار وأبعاده وثمانه، وبعد تأكيد صحة القبول يتم الضغط على أيقونة الموافقة وظهور صفحة أخرى تتضمن العقد النموذجي¹⁶ الذي يتضمن شروط العقد وبنوده.

وأما التعبير عن الارادة في التعاقد عن بعد من خلال المحادثة المباشرة (IRC) أو المشاهدة يكون بالتواصل المباشر بين الاطراف المتعاقدة بالكتابة أو المشاهدة من خلال شبكة الانترنت في وقت واحد عن طريق الارسال والرد أو باستعمال الكاميرا للتواصل بالصوت والصورة¹⁷ حيث يتم التعبير الصريح عن الارادة بهذه الوسائل باللفظ، الكتابة أو بالإشارة¹⁸.

المطلب الثاني: التوثيق الالكتروني للبيع العقاري

لا يبرم عقد بيع العقار ولا تنتقل ملكيته بمجرد تطابق الايجاب والقبول بل الزم المشرع إخضاعه لشكلية معينة وفق إجراءات وأوضاع حددها القانون بإفراغ المتعاقدان إرادتهما في محرر رسمي أمام الموثق¹⁹ باعتباره عقد شكلي يخضع لأحكام المادة 324 من القانون المدني، وأن كل التصرفات التي تقع على العقار يجب توثيقها تحت طائلة البطلان وفق المادة 12 من قانون التوثيق الجزائري رقم 91-70²⁰.

يقوم الموثق بتحرير عقد بيع العقار وفق الأشكال²¹ التي يحددها القانون²² استنادا الى الوثائق التي تثبت أصل ملكية العقار للبايع، وبناء على ما تم الاتفاق عليه بين هذا الأخير والمشتري بعد تحديد العقار ومواصفاته التقنية وأبعاده وحدوده ومشمولاته²³ تحديدا نافيا للجهالة ليكون المشتري عالما به علما كافيا وفق المادة 352 من القانون المدني، كما يجب أن يكون هذا العقد مؤرخا ومحدد مكان الابرام وفق أحكام المادة 26 من قانون التوثيق الجزائري.

يلتزم الموثق وقبل تحرير العقد التحقق من هوية وأهلية²⁴ البايع والمشتري أو من ينوب عنهما²⁵ في عملية البيع، وكذا هوية الشهود، كما يقوم بالتحقق من صحة الوثائق²⁶ التي تثبت

أصل ملكية العقار كعقد الملكية أو الدفتر العقاري وأن العقار محل البيع قد سبق وأن مسته عملية المسح من خلال سند الملكية الخاص بالعقار²⁷ أو بالرجوع الى المحافظة العقارية وطلب مستخرج مسح الأراضي والتأكد من أن العقار غير مثقل عن طريق استخراج شهادة السلبية²⁸، ويجب ذكر الثمن الحقيقي المتفق عليه في العقد، وكذا تاريخ استحقاقه لإمكانية تحديد الرسوم والضرائب المحصلة عن عملة البيع، بالإضافة الى ذكر كل الالتزامات التي يرتبها هذا العقد على طرفيه، وكذا الآثار المترتبة عن الاخلال بهذه الالتزامات²⁹.

بعد ذكر جميع البيانات والتأكد من هوية الأطراف المتعاقدة يقوم الموثق بتحرير عقد بيع العقار وفق الأشكال القانونية وذلك بعد بتلاؤ مضمون العقد والأحكام التي ينظمها والنصوص التشريعية الجبائية والضريبية، كما يقوم باعلامهم حقوقهم والتزاماتهم وما يترتب عنها من آثار قانونية، كما يبين لهم الاحتمالات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها القانون لضمان نفاذ إرادتهم وفق المادة 12 ف02 من القانون 06-02.

فإذا كان مضمون العقد يتطابق وما تم الاتفاق عليه يتم التوقيع من قبل الموثق والأطراف والشهود والمترجم إن وجد، ويمكن الاكتفاء بالبصمة³⁰ إذا تعذر التوقيع من أحد الأطراف وفق المادة 324 مكرر 02 من القانون المدني، واشترط المشرع أن يكون عقد البيع محدد التاريخ نظرا للأهمية التي يحضى بها، حيث يعتبر بداية سريان مضمونه بين الأطراف فهو بمثابة دليل على إرادة طرفيه في إحداث آثار قانونية.

بعد تحرير العقد والتوقيع عليه يلتزم الموثق بظهرسته ويحتفظ بالنسخة الأصلية لعقد البيع الذي قام بتحريره على مستوى مكتبه، ويسلم نسخة تنفيذية منه³¹ أو نسخة عادية أو مستخرج منها بناء على طلب البائع أو المشتري أو للغير بعد الحصول على إذن القاضي وفق ما يقرره القانون³².

إن اعتماد التكنولوجيا والتقنية في المعاملات بين الأفراد إنعكس على ابرام العقود مما جعلها تبرم عن بُعد وتحرر في دعامة الكترونية، أدى ذلك الى تطور شكلية إبرامها بالنسبة للعقود التي تشترط ذلك لا سيما التصرفات الواقعة على العقار³³ مما دعى الأمر الى الانتقال من الشكلية التقليدية الى الشكلية الالكترونية عن طريق التبادل الالكتروني للبيانات وتوثيقها، حيث أقر المشرع الفرنسي في المادة 1174 من القانون المدني الفرنسي بإمكانية إعداد العقد وحفظه على دعامة الكترونية متى تطلب شكلية معينة³⁴.

يمكن أن يحرر عقد البيع في دعامة الكترونية ويكتسب صفة الرسمية شريطة أن يتم إعداده بواسطة الكتابة والتوقيع الالكترونيين³⁵ خاصة أن المشرع الجزائري إترف بهما في القانون المدني إعداده في المواد 323 مكرر و323 مكرر 1 على أن يتم تحريره من قبل موظف أو

ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة³⁶ بأن يقوم الموثق بتحريره في حدود سلطته واختصاصه³⁷ مع مراعاة الأوضاع والأشكال التي يقرها القانون في إطار تحرير المحرر الرسمي التقليدي.

يحرر العقد التوثيقي الالكتروني إما بالحضور المادي للأطراف أمام الموثق أو يتم إعداده عن طريق التوقيع الالكتروني عن بعد، ففي الحالتين يلتزم الموثق بالتأكد من هوية الأطراف وأهليتهم والتحقق من رضاهم وفق ما ورد في مضمون العقد، وذلك من خلال شهادة التصديق³⁸ التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب القانون 04-15³⁹ المتعلق بالتصديق والتوقيع الالكتروني التي تعمل على خلق بيئة الكترونية آمنة للتعامل عبر شبكة الانترنت لحماية المعاملات الالكترونية عن طريق توثيقها وضمان سريتها لاسيما ما يتعلق بهوية الأطراف المتعاقدة⁴⁰.

يتم إعداد المحرر الرسمي عن بُعد من قبل الموثق وفق المادة 20 من المرسوم الفرنسي رقم 973-2005 المتضمن المحررات المنشأة من طرف الموثق⁴¹، إذا تعذر حضور أحد أطراف العقد أو كليهما أمام الموثق يقوم بالتعبير عن إرادته في التعاقد أو التصريح بذلك أمام موثق آخر يشارك في تحرير هذا العقد بشرط أن ينص مضمون العقد على ذلك، بأن يتم إرسال المعلومات عن طريق نظام تبادل المعلومات بين الموثقين الذي يكون معتمدا لدى المجلس الأعلى للموثقين الفرنسي بما يضمن سلامة وسرية محتوى المحررات المنقولة من خلاله مع ضرورة ربطه بالنظم والاليات المستخدمة بين الموثقين التي تسهل تبادل المعلومات بينهم وفق المادة 16 من المرسوم رقم 973-2005 المشار اليه.

يقوم الموثق بتحديد جلسة بين الأطراف تتم عن طريق تقنية المحادثات المرئية عن بعد ليتم إبرام هذا العقد عن طريق تبادل المعلومات من أجل الاطلاع على مضمون العقد باستخدام البائع لمفتاحه العام الذي يكون بحوزة المشتري كذلك فيقوم الأول بتشفير هذا العقد وبعد ذلك إرساله الى المشتري في الجهة المقابلة الذي يقوم ب فك التشفير والتحقق من مضمون المحرر من خلال مفتاحه العام ليقوم بإرساله مرة ثانية الى البائع من أجل التوقيع عليه عن طريق المفتاح الخاص به أمام الموثق، ليرسله البائع مرة ثانية الى المشتري من أجل التوقيع عليه بشرط أن الاتصال يكون مفتوحا بين البائع والمشتري طيلة فترة تبادل المراسلات بين الموثقين المجتمعين في مجلس افتراضي⁴².

وتجب الإشارة الى أنه وفي ظل جائحة كورونا الغى المشرع الفرنسي الحضور المادي للأطراف بصفة مؤقتة الذي كان معمولا به بموجب المادة 01 من المرسوم رقم 395-2020⁴³ الصادر بتاريخ 03-04-2020 الذي أجاز إنشاء العقود التوثيقية عن بعد من طرف الموثقين

وذلك إستجابة للظرف الصحي الاستثنائي، كما أضافت المادة 20 ف 01 من المرسوم رقم 1422-2020⁴⁴ الصادر بتاريخ 20-11-2020 وفي ظل هذه الظروف إمكانية الاستعانة بموثق آخر في إطار وكالة الكترونية في حالة غياب أحد أو كل أطراف العقد لتلقي تصريحاتهم والتعبير عن إرادتهم بأن يقوم الموثق بنفس إجراءات تلقي وتبادل البيانات بين الاطراف المتعاقده في ظل الظروف العادية.

بعد إعداد المحرر الإلكتروني وفق الضوابط الفنية والتقنية من قبل أطراف العقد بما فيهم الموثق مما يضي عليها طابع الرسمية⁴⁵، والذي يتحقق بالتوقيع الإلكتروني الموصوف الذي ينشأ على أساس شهادة التصديق الإلكتروني الموصوفة وفق آلية مؤمنة لإحداثه تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من القانون رقم 04-15، وأن تكون تحت سيطرته الشخص الموقع وحده تعمل على إمكانية تحديد هوية الموقع وفق المادة 07 من نفس القانون، ويتم منح شهادة التصديق الإلكتروني الموصوفة للموثق من قبل مؤدي خدمات التصديق الإلكتروني إعمالاً للمادة 02 ف 11 من نفس القانون.

بالرجوع الى التشريع الفرنسي نجد المرسوم رقم 1416-2017⁴⁶ المتعلق بالتوقيع الإلكتروني المادة الأولى منه أقرت بأن التوقيع الإلكتروني الموصوف المنصوص عليه في هذا المرسوم يتطابق والتوقيع المنصوص عليه في النظام الاوروبي رقم 910-2014⁴⁷ المؤرخ في 23 جويلية 2014 منشأ بواسطة آلية مؤمنة لإنشاء التوقيع الإلكتروني وموثق بشهادة تصديق، فنجد نص في المادة 17 من المرسوم المذكور، نص على ضرورة توقيع العقد من قبل الموثق الذي حرره باستخدام وسيلة توقيع مؤمنة عن طريق مفتاح يكون محمي برقم سري يتضمن هوية وتوقيع الموثق، أما بالنسبة لتوقيع البائع والمشتري وكذا الشهود⁴⁸ على العقد يكفي وضع صورته مرئية من توقيعاتهم الخطية على المحرر الإلكتروني، مع الاشارة في مضمون العقد أن التوقيع تم وفق مقتضيات المادة 1174 من القانون المدني الفرنسي، وفي الغالب يكون توقيعاً بسيطاً بالقلم الإلكتروني على لوحة الكترونية تكون متصلة بالكمبيوتر الذي يقوم بتخزينه فور ظهوره على الشاشة.

أقرت المادة 04 من القانون رقم 04-15 بأن يلتزم الموثق بأن يضمن حفظ العقود التي يحررها ويوقعها الكترونياً في شكلها الأصلي باتباع مجموعة التدابير التقنية التي تسمح بتخزين الوثيقة الموقعة الكترونياً في دعامة للحفظ⁴⁹ تمكن من إسترجاعها في شكلها الأصلي فيما بعد للتحقق من التوقيعات الإلكترونية المتصلة بها أو المرفقة لها.

إن المحرر الإلكتروني يفقد صفة الرسمية ويصبح محرراً عرفياً بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرقي إذا كان موقعا من قبل الأطراف وفق

المادة 326 مكرر 02 مما يفقدها حجيتها في الاثبات دون قيمتها القانونية التي تبقى قائمة ومنتجة لأثارها القانونية، الأمر الذي ذهب اليه المشرع الجزائري عندما ساوى بين الكتابة التقليدية والكتابة الالكترونية في المادة 324 من القانون المدني عندما اشترط الحضور المادي للأطراف والشهود أمام الموثق شرط لصحة العقد، فالمشرع أخرج العقود المدنية التي تخضع للرسمية من نطاق المعاملات الالكترونية من خلال نص المادة 03 ف 08 من القانون رقم 18-05⁵⁰ المتعلق بالتجارة الالكترونية التي تمنع كل معاملة عن طريق الاتصالات الالكترونية تتعلق بكل سلعة أو خدمة إعداد عقد رسمي.

في المقابل واستثناءً أجاز المشرع التعامل بوسائل الدفع الالكتروني التي يكون فيها الالتزام بدفع الثمن منصب على عقد رسمي وفق ما جاءت به التعليمات رقم 20-463⁵¹ الصادرة عن وزير العدل المؤرخة في 16/09/2020 بناء على إرسالية من قبل وزير التجارة رقم 842 المؤرخة في 01/09/2020 والتي أئزم فيها وزير العدل الموثقين التقرب من مصالح البريد أو البنوك والمؤسسات المصرفية لطلب تجهيز فضاءات مهنية خاصة بهم بالوسائل اللازمة من أجل تسهيل وضمان عملية الدفع الالكتروني عن بعد.

يتم الدفع الالكتروني عن طريق تبادل المعلومات من أجل إعطاء أمر بالدفع بما يتوافق والمعطيات الالكترونية الي تفرضاها شبكة الانترنت التي تسمح بالاتصال المباشر بين طرفي العقد، ويكون باستخدام النقود التي تكون محملة على بطاقة تحتوي على ذاكرة رقمية أو باستخدام الذاكرة الرسمية للمؤسسة المصرفية، حيث يتم خصم الثمن مباشرة من البطاقة البنكية⁵²، كما يمكن أن يتم عن طريق المقاصة الالكترونية المصرفية.

تشمل وسائل الدفع الالكتروني كل الأدوات التي تمكن من تحويل الأموال مهما كان السند أو الأسلوب المستعمل في ذلك⁵³، بأن يتم تحويل الأموال وفق المادة 46 من قانون التجارة الالكترونية عن طريق جميع وسائل الدفع الالكتروني كبطاقة الائتمان والشيكات الالكترونية كبطاقة الدفع وبطلقة السحب الالي، حيث يساهم الدفع الالكتروني في إثبات الالتزام بالوفاء بالالتزام دفع الثمن.

يترتب على إبرام عقد البيع الالكتروني للعقار التزامات على كلا طرفيه والتي تخضع للأحكام العامة للبيع التقليدي للعقار الا ما يتعلق بدفع الثمن الذي يعتبر الالتزام الاساسي الذي يقع على المشتري، هذا الالتزام يتميز بخصوصية في عقد البيع المبرم عن بُعد من حيث طريقة الوفاء به الذي يكون أيضا عن طريق وسائل الدفع الالكتروني⁵⁴.

المبحث الثاني: نقل الملكية في عقد البيع العقاري الإلكتروني

بعد إتمام إجراءات توثيق المحرر الرسمي لبيع العقار سواء كان بيع تقليدي أو الكتروني لا تنتقل ملكيته الى المشتري الا بعد استكمال الاجراءات الشكلية اللاحقة لنقل الملكية وفق ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني الجزائري يتعلق الأمر بالتسجيل أمام هيئات جبائية متخصصة، بالإضافة الى الشهر الذي تتوقف عليه عملية نقل الملكية.

المطلب الأول: التسجيل الإلكتروني لعقد بيع العقار.

يعتبر التسجيل إجراء قانوني وتنظيمي لتحقيق الحقوق والرسوم الجبائية المترتبة عن إبرام عقود البيع الناقلة للملكية وهو إجراء يتوسط عملية التوثيق والشهر⁵⁵، حيث يلتزم الموثق بالتقدم أمام المصالح الجبائية المختصة لدفع رسوم التسجيل الناتجة عن توثيق عقد البيع العقاري الذي يتميز بخصوصية الاجراءات التي يخضع لها نظرا لطبيعته الخاصة بالإضافة الى التزامه بدفع المصاريف⁵⁶ المترتبة عن إبرام العقد لمصلحة الخزينة العمومية.

تسعى الدولة الى رقمنة مختلف قطاعاتها من أجل مسايرة التطور التكنولوجي واستعمال التقنية العالية في مختلف نشاطاتها الى جانب الاعتراف بحجية المحررات الالكترونية في الاثبات الأمر الذي يسمح بتقديم العقود المحررة في دعامة الكترونية للتسجيل أمام مصلحة الضرائب⁵⁷، الأمر الذي نستشفه في قانون المالية لسنة 2017 الذي أعفى الأوراق التجارية المحررة في شكل الكتروني التي تعالجها البنوك والمؤسسات المالية من الرسم على الطابع الحجمي⁵⁸، مما يشير الى إمكانية تقديم المحررات التوثيقية الالكترونية للتسجيل خاصة وأن المادة 17 من قانون المالية لسنة 2005⁵⁹ والتي استحدثت المادة 15 مكرر من قانون التسجيل لم تشترط شكل المحررات التوثيقية المقدمة للتسجيل بل اشترط فقط مجموعة البيانات يجب أن يتضمنها العقد للتأكد من مدى صحتها عن طريق تقديم نسخة الكترونية على دعامة الكترونية محفوظة.

أوجب المشرع الجزائري في قانون التسجيل رقم 76-105⁶⁰ مجموعة من الشروط للقيام بعملية تسجيل عقد البيع العقاري يترتب على مخالفتها بطلان إجراءات الایداع⁶¹، ما يتعلق بهوية أطراف العقد وبياناتهم، وكذا تعيين العقار تعيينا حقيقيا في العقد التوثيقي بالإضافة الى تحديد الثمن⁶² الذي من خلاله يتم احتساب الرسوم والحقوق الجبائية، كما اشترط المشرع تسجيل المحررات الرسمية⁶³ دون العرفية، عكس المشرع الفرنسي الذي أجاز تسجيل عقود بيع العقار المحررة عرفيا وفق الأشكال والمواعيد المحددة قانونا⁶⁴.

قامت الجزائر بمجموعة من الاصلاحات لنظامها الجبائي لعصرنة قطاع الجبائية وتكريسا للإدارة الالكترونية حيث استحدثت بوابة الكترونية تابعة للمصالح الجبائية

يسمى "جبايتك" تم استحداثها بموجب المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008⁶⁵ يتم من خلاله التصريح بالجباية والدفع الالكتروني لها عن طريق التشفير والتصديق باستعمال البيانات الخاصة بالمستخدم⁶⁶، كما تم إطلاق مشروع نظام معلوماتي جباي⁶⁷ بغية تطوير الخدمات الالكترونية بالاعتماد على تكنولوجيا الاعلام والاتصال⁶⁸، فقد دعت مختلف المصالح الجباية الى استعمال المعلوماتية لتحصيل الرسوم الجباية بما فيها حقوق التسجيل المتعلقة بالبيع العقارية.

تتم عملية التسجيل الالكتروني للمحركات التوثيقية الالكترونية لتحصيل الرسوم الجباية من خلال ولوج الموثق للبوابة الالكترونية التابعة للمصالح الجباية وفتح حساب خاص به، ثم يقوم باختيار الضريبة التي يريد تحصيلها وإدخال البيانات المطلوبة، بعد التأكد وظهور النتيجة يقوم باستكمال اجراءات الدفع الالكتروني للمبلغ المطلوب المطلوب لدى حساب الموثق على مستوى المديرية، بعد ذلك يتم إجراء الفحص الضريبي⁶⁹ الذي يتم عن طريق المراسلة مع إدارة الضرائب بناء على مدخلاتها ومخرجاتها المعلوماتية، لتجيب إما بالاقرار أو الرفض بعد إنهاء الفحص.

وقد مكّن المشرع الفرنسي وبموجب المرسوم رقم 2000-1156⁷⁰ المتعلق بمهنة التوثيق من تحصيل الرسوم الجباية المترتبة عن بيع العقار الكترونيا قبل إبرام العقد التي يقوم بإيداعها والاحتفاظ بها لدى مصلحة صندوق الودائع⁷¹ كما يعمل الموثق بالتعاون مع المديرية العامة للمالية التي تساهم الى جانب الموثق في عملية التسجيل والتحصيل الجباي⁷².

المطلب الثاني: الشهر الالكتروني لعقد بيع العقار

يعتبر الشهر العقاري إجراء تقنيا تنتقل من خلاله ملكية العقار وفق المادة 793 من القانون المدني، ومن ثم فإن تحرير العقار في شكل رسمي أمام الموثق سواء أبرم على دعامة ورقية أو الكترونية وتم تسجيله لدى مصلحة الضرائب لا يترتب عنه أي أثر أو حق عيني بين المتعاقدين وكذا في مواجهة الغير⁷³.

إن إبرام عقود بيع العقار الكترونيا واكتسابها صفة الرسمية التي تكون لها حجية في الاثبات دفع مختلف التشريعات تبني نظام الشهر العقاري الالكتروني واستبدال السجل العقاري التقليدي بالالكتروني لنقل ملكية العقار، بإرسال المحركات والوثائق المرفقة لها الى مصالح الشهر العقاري من أجل شهرها، وإنشاء بطاقات عقارية رقمية تغني عن الورقية يمكن للعامة الاطلاع عليها من أجل معرفة التوضيح القانوني للعقار المشهر.

تنصب عملية شهر العقارات في إطار عقود البيع التقليدية على المحررات الرسمية إعمالاً للمادة 61 من المرسوم رقم 63-76⁷⁴ التي تنص على أن: "كل عقد يكون موضوع إشهار عقاري في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

الأمر يختلف بالنسبة للعقود المحررة في شكل سندات توثيقية إلكترونية حيث يتوقف شهرها الإلكتروني على مدى الاعتراف التشريعي برسميتها وحجيتها في الإثبات، ويشترط في المحررات محل عملية الشهر أن تتضمن مجموعة من البيانات الإلزامية لا سيما ما يتعلق بطبيعة التعاقد وهوية الأطراف⁷⁵، وأن يكون مصادق عليها من قبل الموثق، وأن تكون هذه السندات موقعة توقيعاً موصوفاً⁷⁶ عن طريق شهادة تصديق موصوفة أو موقعة من قبل الموثق.

يتم الشهر الإلكتروني من خلال اتباع مجموعة من الاجراءات التقنية الحديثة تستند إلى التقنيات المعلوماتية التي تربط التواصل بين الموثقين ومصالح الشهر عن طريق انشاء حساب في البوابة الإلكترونية لمصالح الشهر العقاري، حيث يتم التأكد أولاً من صحة المعلومات المتعلقة بالعقار من خلال البطاقة العقارية وذلك بعد المرور على مصلحة مسح الأراضي للأكّد من المخططات المتعلقة بالعقار محل الشهر، ليتم بعد ذلك إيداع العقد الإلكتروني للعقار من أجل طلب شهره، وكمحلة أخيره يتم التحقق من إتمام اجراءات الشهر⁷⁷.

كما يمكن أن يتم الشهر الإلكتروني باستعمال تطبيقات وبرامج إلكترونية معتمده ومشاركة بين الموثقين وهته المصالح، يتم من خلالها ارسال العقود محل الشهر عبر الخوادم الإلكترونية المخصصة للارسال كتطبيق *Télé@ctes* المعمول به في فرنسا الذي يربط بين مصالح الشهر العقاري والموثقين، يتوفر هذا التطبيق على قاعدة بيانات موحده بينهما يعمل على تحديد ومعالجة بيانات العقد المرسله من قبل الموثق⁷⁸، كما يتم من خلاله الدفع الإلكتروني للمستحقات التي يلزم دفعها عن طريق الوسائط الإلكترونية.

حيث يلتزم الموثق بإيداع الوثائق الإلكترونية أمام مصالح الشهر العقاري⁷⁹ التي تقوم بالمعالجة التقنية لبيانات العقد والتأكد من صحة مضمونه من خلال تطبيق *FIDIK*⁸⁰ الذي ترسل اليه كل الوثائق المتعلقة بعملية الشهر، حيث يقوم بالتأكد من شكلية عملية الايداع وكذا التأكد من دفع الحقوق الجبائية من قبل الموثق، يقوم بعد ذلك هذا التطبيق بإجراء عملية الشهر العقاري وارسال نتيجة هذه العملية الى تطبيق *télé@ctes* مع الاشارة إن اجراء عملية الشهر باستعمال تطبيق *BNDP*⁸¹ الذي يعمل على حفظ وتخزين البيانات المتعلقة بالعقار، ويمكن الاستعانة بتطبيق *MAJIC*⁸² المشترك بين مصالح الشهر العقاري ومصالح مسح الاراضي.

المشروع الجزائري هو الاخر وسعياً منه الى اعتماد التقنية والرقمنة في المجال الاداري اعتمد برنامج الإلكتروني يسمى *projet MACF* الذي يتم من خلاله عملية الشهر العقاري الذي

انشئ بناء على المذكرة رقم 5452 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية⁸³، يكون لكل محافظة عقارية الدخول الى هذا التطبيق عن طريق إنشاء حساب وادخال المعلومات المتعلقة بالعقار المشهر بناء على البطاقة العقارية الالكترونية المتضمنة كل المعلومات المتعلقة ببائع العقار.

ويتم إدخال بيانات كل من المشتري، العقار المبيع، الموثق، وكذا تاريخ تحرير العقد ورقمه، ويتم بعد ذلك الانتقال الى الواجهة والكشف عن قائمة الاشخاص قيد الانتصار واختيار أحدهم لإتمام العملية أو الضغط على أيقونة الرفض، بعد الانتهاء من إجراء الاشهار العقاري الالكتروني يجب التأكد من إنتقال الملكية العقارية الى المشتري من خلال معاينة البطاقات العقارية التي تحين بصفة تلقائية⁸⁴

خاتمة:

عقد البيع من التصرفات الناقلة للملكية التي يولى لها المشرع الجزائري أهمية بالغة خاصة إذا كان محل هذا الأخير عقارا نظرا لأهميته الاقتصادية، بحيث يعتبر من العقود الشكلية التي تتطلب إجراءات تبدأ بالتوثيق ثم التسجيل لدى مصلحة الضرائب والشهر، إذ تأثرت القاعدة القانونية بمقتضيات التكنولوجيا المتطورة واستعمال الوسائل الحديثة لإتمام التصرفات عن طريق تنظيم المعاملات الالكترونية وأصبح بإمكان إتمام الإجراءات المذكورة أعلاه عن بعد لإضفاء الصبغة الرسمية على هذه المحررات عن طريق الكتابة والتوقيع الالكترونيين ورقمنة الأجهزة والإدارات التي تساهم في استكمال الاجراءات اللاحقة كأساس قانوني لنقل الملكية العقارية على غرار التشريع الفرنسي ليجسد الانتقال من الشكلية التقليدية بإجراءات معقدة وبطيئة إلى شكلية إلكترونية تتم عن بعد تتماشى مع خصوصية عقد بيع عقار، وعليه تم التوصل إلى مجموعة من النتائج.

النتائج المتوصل اليها:

- 1- العقد الالكتروني العقود لا يختلف عن العقود التقليدية الا من حيث الوسيلة المتطورة والحديثة في التعبير عن الارادة الذي يكون بالتبادل الالكتروني لرسائل البيانات الذي يعتبر وسيلة لإبرام هذا النوع من العقود.
- 2- التعبير عن الارادة بواسطة البريد الالكتروني يكون عن طريق الكتابة التي لا تختلف عن الكتابة التقليدية الا من حيث الوسائل الالكترونية الحديثة المستعملة، كما يمكن التعبير عن الارادة كذلك بواسطة الموقع الالكتروني أو عن طريق المحادثة والمشاهدة المباشرة.
- 3- العقود المحررة الكترونيا تكتسب صفة الرسمية وتكون لها حجية في الإثبات عن طريق التوقيع والتصديق الالكترونيين باللجوء الى جهات التصديق الالكتروني المعتمدة للحصول على

شهادة تصديق التي يشترط أن تكون موصوفة، وأن عدم حصول المحرر على الصيغة الرسمية لا يفقده قيمته القانونية في الإثبات بل يمكن إعتباره محررا عرفيا يمكن إثباته بالوسائل الأخرى.

4- يشترط أن يتم تقديم المحررات التوثيقية الكترونيا أمام مصلحة الضرائب لتحصيل الجباية عن طريق البوابة الالكترونية الخاصة بالمصلحة كما تم إستحداث تطبيقات تتم من خلالها عملية التحصيل التي تكون باستعمال وسائل الدفع الالكتروني.

5- تتم عملية الشهر العقاري الالكتروني عن طريق الاتصال المباشر بين الموثقين ومصالح الشهر من خلال إنشاء قاعدة بيانات معلوماتية تتضمن البطاقات العقارية الالكترونية تمكن من الاطلاع على الوضع القانوني للعقار المشهر.

الاقتراحات:

1- إعادة النظر في القوانين المتعلقة بتنظيم المعاملات الالكترونية خاصة القانون رقم 15-04 لمواكبة المستجدات بوضع قانون أو على الاقل تنظيم للتعاقدات الالكترونية خاصة التي تشترط الرسمية كركن لانعقادها.

2- الاعتراف بحجية المحرر الالكتروني في الاثبات وذلك بالمساوات بين الكتابة الرسمية التقليدية والكتابة الالكترونية، وتحديد شروطها، وكذا استحداث جهات تعمل على رقابة فعالية التوقيع من خلال شهادة موثقة تضمن صحة وسلامة التوقيع الالكتروني تعمل بتقنية التشفير.

3- تعزيز دور الاعلام ونشر الوعي لدى الأفراد بأهمية ودور المعاملات الالكترونية ونشر ثقافة التعاقد الالكتروني.

4- العمل على تأمين المعاملات الالكترونية خاصة ما يتعلق بمخاطر الدفع الالكتروني وحفظ السندات من التغيير والتزوير خاصة السندات العقارية

5- إستحداث شبكة اتصال الكترونية مشتركة بين الموثقين فيما بينهم وبين الموثقين ومصصلحة الضرائب والمحافظة العقارية لتسهيل عملية إيداع الوثائق والاطلاع عليها مثلما فعل المشرع الفرنسي إما بإنشاء بوابه الكترونية أو عن طريق نظام التطبيقات.

الهوامش:

¹ - المادة 351 من الأمر رقم 07-05 المتعلق بالقانون المدني الأمر 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 31.

² - عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه "كل شيء ثابت مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول".

- 3 - المادة 59 من القانون المدني الجزائري.
- 4 - زهر سعيد، النظام القانوني لعقود التجارة الدولية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2014، ص 40.
- 5 - بن ساسي الياس، التعاقد الالكتروني بالوسائل المتعلقة به، مجلة الباحث، العدد 02، 2003، ص 60.
- 6 - عقوني محمد، الايجاب والقبول في العقد الالكتروني، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة بسكرة، الجزائر، العدد 07، ص 96-97.
- 7 - Article L221-Idu l'ordonnance n° 301-2016 du 14-03-2016 relative a la partie législative du code de la consommation, jorf n° 64 du 16-03-2016.
- 8 - المادة 06 ف 02 من القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 ماي 2018 المتعلق بالتجارة الالكترونية، جريدة رسمية عدد 28، الصادرة بتاريخ 16 ماي 2018.
- 9 - خالد ممدوح إبراهيم، إبرام العقد الالكتروني، دار الفكر الجامعي، مصر، 2011، ص 362.
- 10 - خالد ممدوح إبراهيم، نفس المرجع، ص 311.
- 11 - Nathalie moreau, la formation du contrat électronique, disposition du protection cyberconsommateur et modes altératifs de règlement des conflits, mémoires de D.E.A, droit des contrats, université de Lille, 2002, p 36.
- 12 - عجالي بخالد، النظام القانوني للعقد الالكتروني في التشريع الجزائري دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 120.
- 13 - خالد محمود إبراهيم، المرجع السابق، ص 130.
- 14 - علاء محمد الفواعير، العقود الالكترونية، التراضي، التعبير عن الارادة، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2014، 90-91.
- 15 - المادة 11 من القانون 18-05، سبق التعريف به.
- 16 - رامي علوان، التعبير عن الارادة عن طريق الانترنت وانبات التعاقد الالكتروني، مجلة الحقوق، العدد 04، الكويت، 2002، ص 263.
- 17 - بقاسم حامدي، إبرام العقد الالكتروني، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، الجزائر، 2015، ص 66.
- 18 - مخلو في عبد الوهاب، التجارة الالكترونية عبر الانترنت، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، الجزائر، 2012، ص 217.
- 19 - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30، المؤرخة في 13-04-1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر عدد 34، الصادرة بتاريخ 23-05-1993.
- 20 - الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 15-12-1970، المتعلق بتنظيم التوثيق، ج.ر عدد 107، الصادرة بتاريخ 15-12-1970.
- 21 - يقصد بالأشكال التي يحددها القانون هي القالب الشكلي الذي يجب أن يحرر العقد وفقه ليكتسب صفة الرسمية بأن يحرر العقد باللغة العربية وفي نص واحد بدون اختصار أو بياض أو نص أو كتابة بين الأسطر، وأن تكتب المبالغ والسنة والأشهر ويوم تحرير وتوقيع العقد من ذوي الشأن بالحروف، على أن يتم التصديق على الاحالات في الهامش أو أسفل الصفحات كذلك الامر بالنسبة للكلمات المشطوبة وفق المادة 26 وما بعدها من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 14 المؤرخة في 08-03-2006.

- 22 - يحي بكوش، أدلة الاثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الاسلامي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1998، ص 100 وما بعدها.
- 23 - مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2002، ص 98.
- 24 - المادة 324 مكرر 02، من القانون المدني.
- 25 - المادة 73 من القانون المدني الجزائري.
- 26 - حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة 04، الجزائر، 2006، ص 136.
- 27 - تجب الاشارة الى أن الموثق يكون معنى من الاشارة الى أصل ملكية العقار في بعض التصرفات، يتعلق الأمر بعقود الشهره المعده وفق المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983، ج.ر المتضمن تأسيس إجراءات إثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهره المتضمن الاعتراف بالملكية، عدد 21 الصادره بتاريخ 24-05-1983، وعقود ايداع العقود العرفية ذات التاريخ المحدد قبل 01-01-1971، وعقود التنازل المحرره في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام
- 28 - فلاح سفيان، فرقاق معمر، المشاكل العملية في نقل الملكية العقارية بطريق البيع في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 02، ص 33.
- 29 - المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني الجزائري.
- 30 - عمر بوحلاسة، تقنيات تحرير العقد الرسمي، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 12، 2005، ص 36.
- 31 - المادة 11 من قانون التوثيق الجزائري.
- 32 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الالتزام بوجه عام، الاثبات وآثار الالتزام، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 134.
- 33 - خالد محمود إبراهيم، المرجع السابق، ص 192.
- 34 - Article 1174 du CC modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016.
- 35 - Art 13 69du code civil français modifié par loi n°2000-230 du 13-03-2000, art 1 ; jorf 14-03-2000.
- 36 - Philippe Malinvaud, Droit des obligations, 07 éme édition Litec, paris, 2001, p 36.
- 37 - محمد محمد سادات، حجية المحررات الموقعة الكترونيا في الاثبات، دار الجامعة الجديد، مصر، 2015، ص 171.
- 38 - شهادة التصديق يصدرها شخص يسمى مؤدى خدمات عن طريق جمع البيانات الشخصية لمن يريد إنشاء توقيع الكتروني على أن يلتزم بعدم استعمالها لغرض آخر، حيث تكون بياناته موجوده ومحفوظة مع الدعامة التي تخزن فيها، ثم يقوم بالتحقق من تطابق المفتاح الخاص بالشخص مع المفتاح العام، جفدم بن ذهبية، فنينخ عبد القادر، القيمة القانونية للتوقيع الالكتروني، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص 410.
- 39 - القانون رقم 15-04 المؤرخ في 01-02-2015 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين، ج.ر عدد 06، الصادره بتاريخ 10-02-2015.
- 40 - حليتييم سراح، أثر التطور التكنولوجي على شكلية عقد البيع العقاري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة مستغانم، الجزائر، 2018، ص 76.
- 41 - Art.20 du Décret n°2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, JORF n°186 du 11 août 2005 , texte n°3.

- 42 - أحمد عزمي الحروب، السندات الرسمية الالكترونية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص 85.
- 43 - *Décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire,*
- 44 - *Décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 relative à instaurant la procuration notariée à distance JORF n° 282 du 21-11-2020.*
- 45 - بلقنشي حبيب، إثبات التعاقد عبر الانترنت، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران، الجزائر، 2010، ص 89.
- 46 - *Décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, JORF n°0229 du 30 septembre 2017.*
- 47 - *Règlement (UE) n° 910/2014 du parlement européen et du conseil, du 23 juillet 2014, sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE, Journal officiel de l'Union européenne, 28/08/2014.*
- 48 - *Art 17 alinéa 3 du Décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017.*
- 49 - المرسوم التنفيذي رقم 16-142 المؤرخ في 05 ماي 2016 المحدد لكيفيات حفظ الوثيقة الموقعة الكترونيا، ج.ر عدد 28، الصادرة بتاريخ 08 ماي 2016.
- 50 - القانون رقم 18-05، سبق التعريف به.
- 51 - تعليمة رقم 20-643 المؤرخة في 16-09-2020 الصادرة عن وزير العدل، متعلقة بتعميم استعمال وسائل الدفع الالكتروني بناء على ارسالية وزير التجارة رقم 842 المؤرخة في 01-09-2020
- 52 - بلقاسم حمادي، المرجع السابق، ص 164.
- 53 - المادة 69 الامر رقم 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 يتضمن قانون النقد والقرض، ج.ر عدد 52، الصادرة بتاريخ 27-08-200.
- 54 - يمينة حوجو، عقد البيع الالكتروني في القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2016، ص 248.
- 55 - دوة آسيا، رمول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 20.
- 56 - المادة 393 من القانون المدني الجزائري.
- 57 - حليتم سراح، المرجع السابق، ص 201.
- 58 - المادة 22 من الأمر رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، ج.ر عدد 77، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016 المتعلق بقانون المالية لسنة 2017.
- 59 - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، ج.ر عدد 85، الصادرة بتاريخ 30/12/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005.
- 60 - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر عدد 81، الصادرة بتاريخ 19-12-1976.
- 61 - المادة 138 من القانون رقم 76-105، سبق التعريف به.
- 62 - يتم دفع جزء منه أمام الموثق أثناء تحرير العقد الذي يعتبر كضمان تسديد الحقوق الجبائية.
- 63 - المادة 351 من قانون التسجيل الجزائري.
- 64 - *Article 652 du code général des impôts français; dispose que: « L'enregistrement des actes sous seings privés, qui doivent être présentés à cette formalité dans un délai fixé par la loi, a lieu, pour ceux d'entre eux portant transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle, ou cession d'un droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse*

de bail concernant tout ou partie d'un immeuble, au service des impôts de la situation des biens, et, pour tous les autres, à celui du domicile de l'une des parties contractante ».

⁶⁵ -Ordonnance n° 08-02 du 24 juillet 2008 portant loi de finance complémentaire pour 2008, jorf n° 42 du 2707/2008.

⁶⁶ - علاء عبد الرزاق السالمي، الادارة الالكترونية، دار وائل للنشر والتوزيع، الاردن، د.س.ط، ص 40.

⁶⁷ - ابتداء من 2016 وضعت مديرية العامة للضريبة موقع الكتروني يتم الولوج اليه من أجل الحصول على رقم

التعريف الجبائي الخاص بالمعاملين وإتمام الاجراءات الخاصة بالتسجيل الجبائي

<https://nifenligne.mfdj.gov.dz>

⁶⁸ - حميدة بوزيدة، حماية المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007، ص 99.

⁶⁹ - الحمزة عبد الحليم، الفحص الضريبي الالكتروني كأداة لتفعيل عمل الادارة الضريبية، مجلة دراسات

جبائية، العدد 12، 2018، ص 96.

⁷⁰ -Décret n°2000-1156 du 30 novembre 2000 modifiant le décret n° 45-0117 du 19 décembre 1945 relatif au statut du notariat, Jorf n° 278 du 01-12-2000.

⁷¹ - الجدير بالذكر أن مصلحة الضرائب ليست الجهة الوحيدة المسؤولة عن تحصيل الجباية بل يكون كذلك

لمصلحة الشهر العقاري ذلك عن طريق استحداث هيئة تسمى بمصلحة الشهر العقاري والتسجيل بفرنسا.

⁷² -Décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques, Jorf n° 80 de 04-04-2008, modifier par Décret n° 2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'Etat, Jorf n° 220 du 21-09-2016.

⁷³ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004.

ص 66.

المرسوم التنفيذي رقم 76-63، سبق التعريف به. ⁷⁴

⁷⁵ - المادة 62 من المرسوم رقم 76-63 تنص على أن: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة

عقارية، يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان وجنسية وموطن ومهنة الأطراف، ويجب أن يصادق على

ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان وجنسية وموطن ومهنة الأطراف، موثق أو كاتب ضبطاً وسلطة إدارية في أسفل كل

جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء".

⁷⁶ - دحماني سمير، التوقيع الالكتروني الموصوف، دراسة مقارنة بين التوجيه الأوروبي رقم 93/99 المتعلق

بالتوقيعات الالكترونية والقانون رقم 15-04 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الالكترونيين،

مجلة العلوم الانسانية، المركز الجامعي تندوف، الجزائر، العدد 01، جوان 2017، ص 188.

⁷⁷ - حليتم سراح، المرجع السابق، ص 318.

⁷⁸ -Décret n° 2017-770 du 4 mai 2017 portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière, jorf n° 107 du 06-06-2017.

⁷⁹ -Arrêté du 02-06-2017 Arrêté du 2 juin 2017 définissant le champ d'application de l'obligation faite aux notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière, jorf n° 137 du 13-06-2017.

⁸⁰ -Arrêté du 28 décembre 2001 relatif à la gestion automatisée de la documentation civile, des actes et des déclarations déposés dans les services chargés de la publicité foncière et de l'enregistrement. <https://www.legifrance.gouv.fr>.

⁸¹ -Arrêté du 11-04-2005 relatif à la mise en service par la direction générale des finances publiques d'un traitement automatisé d'informations nominatives dénommé « Base nationale des données patrimoniales » jorf n° 104 de 05-05-20105.

⁸² -Art 02. Arrêté du 11-04-2005, modifier par Arrêté du 15-02-2017, jorf n°53 du 03-03-2017

⁸³ - التعلیمة رقم 5452 المؤرخة في 04 جوان 2015 المتعلقة بمشروع تألیة السجل العقاري المسوك من طرف

المحافظات العقارية، الصادره عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

⁸⁴ - سراح حليتم، المرجع السابق، ص 317.