



رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص - تخصص المعاملات العقارية

في موضوع:

دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري

• إشراف الأستاذ:

▪ د. محمد المنصور

- إنجاز الطالب:

- رشيد غيوت

• أعضاء لجنة المناقشة:

الدكتور: محمد المنصور؛ أستاذ باحث بالكلية متعددة التخصصات بتازة
الدكتورة: يسرا المرابط؛ أستاذة باحثة بالكلية متعددة التخصصات بتازة
الدكتور: ربيع اليعكوبي؛ أستاذ باحث بالكلية متعددة التخصصات بتازة
الدكتور: سعيد مغار؛ المحافظ على الأملاك العقارية، رئيس مصلحة
المحافظة العقارية بالناظور
رئيسا ومشرفا
عضوا
عضوا
عضوا

السنة الجامعية: 2023 - 2024

إهداء: 

إلى من كان سنداً لي، إلى أستاذي الأول، إلى من أحاول
جاهدا السير على دربه، إلى أبي تغمده الله بالرحمة.

إلى من كانت ولا زالت سنداً لي، إلى من أحرقت
نفسها وأضأت لي الطريق، إلى أمي العزيزة.

إلى كل إخواني وأخواتي.

إلى كل عائلتي من صغيرها حتى كبيرها.

إلى أساتذتي.

إلى رفاقي في ماستر المعاملات العقارية.

إلى من ظن أنني نسيت اسمه.

إلى كل قارئ وباحث في السلك القانوني.

إليكم جميعاً أهدي هذا العمل الإنساني المتواضع.

- رشيد غيوت.

شكر وتقدير:

بعد حمد الله وشكره على نعمة العقل والدين، أتقدم بالشكر والتقدير إلى أستاذي الفاضل الدكتور "محمد المنصور" على قبوله الإشراف على هذا العمل، وعلى ما قدمه لي في سبيل إنجاز هذا البحث من تأطير وإرشاد، أسأل الله العلي القدير أن يبارك في علمه وعمله وعمره.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر لكافة أساتذة ماستر المعاملات العقارية على تأطيرهم وتوجيهاتهم القيمة، ومنه إلى كل من كان عوناً لي في سبيل إنجاز هذا العمل.

وأقدم الشكر أيضاً إلى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع.

• رشيد غيوت.

- المقدمة:

تعتبر الحاجة الدافع الأول الذي جعل الإنسان يبحث منذ نشأته الأولى في كل الوسائل وأنجعها لتحقيق متطلباته في العيش، لكن توالي الأحداث وتشعبها جعلته يطور من هاته الوسائل عبر أدوات واختراعات تتلاءم مع التحديات التي يواجهها، ولعل الثورة الصناعية التي ظهرت إبان القرن الثامن عشر أكبر دليل على ذلك، إذ انتقل الإنسان إلى مرحلة السرعة كمحدد رئيسي، كان من نتائج ظهور الرقمنة التي مست جميع أنشطته الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية¹.

فقد استطاعت تكنولوجيا المعلومات الانتشار والتغلغل بعمق داخل مناحي الدولة بمفهومها الجديد، مما أدى إلى الرفع من فعالية المرفق العام، وبالتالي تحقيق النفع العام من خلال تبسيط آليات العمل المؤسسي وتسهيل عملية إنجاز المعاملات بشتى أنواعها سواء كانت مدنية أو تجارية أو عقارية².

والإدارة العمومية بطبيعة الحال تأثرت هي الأخرى بما يمليه التطور التكنولوجي، رغبة منها في إحداث تغييرات جذرية على مستوى المفهوم المادي للإدارة والانتقال إلى تنزيل مفاهيم جديدة أكثر مرونة عبر الاعتماد على التكنولوجيا والتقنيات الحديثة التي تساعد دون شك على تعزيز قدرات المنظمات والمؤسسات الإدارية على تحقيق الجودة والتميز وإدخال التحسينات على سير الأعمال الإدارية³.

ولا يخفى على أحد أن المغرب كباقي دول العالم، أضحي ملزما على التوظيف الأمثل لهذه الوسائل التكنولوجية الحديثة قصد مواكبة المتغيرات الناتجة عن العولمة وجل مظاهر الانفتاح التكنولوجي في العالم، ولكون الرقمنة أصبحت اليوم موضوع الساعة، فقد لفتت اهتمام أعلى مؤسسة دستورية في البلاد، وذلك عبر مجموعة من

¹ - أحمد الشرقاوي، الإدارة الإلكترونية الواقع، والتحديات الإدارية والقانونية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الخامس-السوسبي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- سلا، السنة الجامعية 2009-2010، ص 39.

² - سليمان المقداد "الإدارة المغربية والرقمنة بين الواقع والآفاق"، مؤلف جماعي، المغرب الاقتصادي والاجتماعي: أسئلة التحول في وظائف الدولة، مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية، العدد الخامس عشر، 2021، ص 59-60.

³ - عبد العزيز سلقى عشبة "الإدارة الإلكترونية مدخل لتميز أداء الإدارة العامة"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد الأول، الجزائر- مارس 2018، ص 64.

الخطابات التي دعت إلى العمل على تحديث المنظومة الإدارية وتبسيط المساطر عبر اعتماد الوسائل التكنولوجية داخل المؤسسات والهيئات الإدارية، وأذكر منها ما جاء عبر الرسالة الملكية السامية الموجهة إلى المشاركين في المناظرة المنظمة من لدن كتابة الدولة المكلفة بالبريد وتقنيات الاتصال تحت عنوان "الاستراتيجية الوطنية لإدماج المغرب في مجتمع الإعلام والمعرفة"، حيث جاء فيها "... وسيظل إصلاح الإدارة العمومية وعصرنتها من بين الرهانات الرئيسية التي يطرحها تقدم بلادنا إذ يتعين أن نوفر لأجهزتنا الإدارية ما يلزم من أدوات تكنولوجية عصرية بما فيها الأنترنت لتمكينها من الانخراط في الشبكة العالمية وتوفير خدمات أكثر جودة لمتطلبات الأفراد والمقاولات..."⁴.

كما وجه أيضا رسالة إلى المشاركين في "المنتدى الوطني للوظيفة العمومية العليا" جاء فيها "وتعد الاستفادة من التكنولوجيا الحديثة عاملا حاسما في الارتقاء بالعمل الإداري، إذ ينبغي التوجه نحو تعميم الإدارة الرقمية وتوفير الخدمات عن بعد والولوج المشترك للمعلومات من طرف مختلف القطاعات"⁵.

ولا شك أن تنزيل أورش المشاريع الهادفة إلى رقمنة الإدارة العمومية، سيشكل إحدى ركائز تحسين العلاقة بين الإدارة والمرتكبين وإعادة نشر الثقة بين الإدارة العمومية والمواطن، بالإضافة إلى العمل على محاربة السلوكيات المنافية لقواعد العمل الإداري.

ولأجل إنجاح ورش الإدارة الرقمية عملت الدولة المغربية على إطلاق مجموعة من المخططات الهادفة إلى تعميم الخدمات الرقمية عبر مختلف التراب والوطني وحتى

⁴- الرسالة الملكية السامية بتاريخ الاثنين 23 أبريل 2001 الموجهة إلى المشاركين في مناظرة الاستراتيجية الوطنية لإدماج المغرب في مجتمع الإعلام والمعرفة، مجلة انبعاث أمة، الجزء السادس والأربعون، القسم الأول 2001، 331-336.

⁵- رسالة جلالة الملك محمد السادس إلى المشاركين في المنتدى الوطني للوظيفة العمومية العليا، نقلا عن البوابة الوطنية، الموقع الإلكتروني www.maroc.ma، تاريخ الاطلاع 09 ماي 2024، على الساعة 16:17 مساء.

العالمي بالنسبة للجالية المقيمة بالخارج⁶، ومن ثم تقريب الإدارة من الشخص الذاتي والاعتباري على حد سواء.

وباعتبار العقار رافعة أساسية ومحركا لا غنى عنه في سبيل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتنفيذا للتعليمات الملكية السامية عبر الرسالة الموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول "السياسة العقارية" المنظمة يومي 8 و 9 من دجنبر 2015 بالصخيرات والتي جاء فيها "عملا على تعزيز الأمن العقاري، وتحسين الملكية العقارية والرفع من قيمتها الاقتصادية، فإنه يتعين العمل على مضاعفة الجهود من أجل الرفع من وثيرة التحفيظ في أفق تعميمه على كافة التراب الوطني كما ينبغي استثمار التكنولوجيا الرقمية التي يشهدها العالم في مجال ضبط البيئة العقارية وتأمين استقرارها وتداولها"⁷، عمل المشرع المغربي على إصدار مرسوم متعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها⁸، وذلك تنزيلا لمقتضيات الفصل 106 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07⁹ والذي نص على إمكانية اعتماد المحافظة العقارية على الآليات التكنولوجية لأجل تدبير خدماتها.

وبأتي تفعيل هذا المشروع الاستراتيجي الذي تنهجه الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية¹⁰ بشكل تدريجي في أفق تعميمه في السنوات المقبلة¹¹.

⁶ - تعمل الحكومة المغربية على تنزيل مجموعة من الاستراتيجيات المتعلقة برقمنة الخدمات الإدارية، من قبيل: رقمنة المحاكم، رقمنة الإدارة الضريبية، رقمنة إدارة الجمارك، رقمنة الجماعات الترابية...، ولا شك أن هذا التنزيل من شأنه تبسيط المساطر وتخفيف العبء على الإدارات العمومية والحد من البيروقراطية والممارسات المنافية لأخلاقيات العمل الإداري، مع تكريس المساواة والحد من الفوارق الاجتماعية.

⁷ - رسالة الملك محمد السادس إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية بتاريخ 08 و 09 دجنبر 2015، الرسالة منشورة عبر البوابة الوطنية للجماعات الترابية، الموقع الإلكتروني www.collectivités-territoriales.gov.ma، تاريخ الاطلاع 10 ماي 2024 على الساعة 16:30 مساء.

⁸ - المرسوم رقم 2.18.181 الصادر بتاريخ 2 ربيع الآخر 1440 (10 دجنبر 2018) المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، الجريدة الرسمية عدد 6737 بتاريخ 13 ربيع الآخر 1440 (24 دجنبر 2018)، ص 9743، كما تم تعديله وتنظيمه بالمرسوم رقم 2.21.604 الصادر بتاريخ 24 من ربيع الآخر (30 نونبر 2021)، الجريدة الرسمية عدد 7051 بتاريخ 22 جمادى 1443 (27 دجنبر 2021)، ص 11439.

- وقد شمل هذا التعديل المواد 12 و 13 و 25 و 35 و 37، كما تم نسخ المادة 16 والفقرة الرابعة من المادة 28.

⁹ - ظهير شريف صادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتنظيمه بالقانون 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذي الحجة 1432 (24 نونبر 2011)، ص 5575.

¹⁰ - يقصد بالمحافظة العقارية في هذا البحث "الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية".

¹¹ - راجع مقتضيات المادة 38 من المرسوم المنظم للتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

وللاشارة فإن الوكالة تعتبر من بين المؤسسات العمومية الرائدة على مستوى عملية رقمنة خدماتها، بحيث عملت على إصدار مجموعة من الخدمات الرقمية والبرامج الإلكترونية قبل صدور مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، وهذا ما يوحى إلى وجود إرادة حقيقية من طرفها لأجل تحسين إنتاج هذه المؤسسة، الأمر الذي من شأنه أن يعود بالنفع على المرتفق من خلال تسهيل الولوج إلى المعلومة تماشياً مع روح الدستور¹² والقانون المنظم للحق في الحصول على المعلومة¹³.

فهذا التحول الذي تعرفه الوكالة يشكل ضماناً أساسية لتعزيز وحماية حق الملكية العقارية وتقليص آجال معالجة الطلبات والإجراءات، والرفع من جودة الخدمات، لا سيما بالنسبة لأفراد الجالية المغربية المقيمة بالخارج، والذين سيصبح بإمكانهم تتبع وضعية أملاكهم العقارية المحفوظة والحصول أيضاً على الخدمات المتاحة في هذا الشأن عبر المنصة الإلكترونية للوكالة من بلدان إقامتهم¹⁴.

وبغية التنزيل السريع لمضامين مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، فقد اعتمد المشرع في صياغته نوعاً من المرونة، بحيث جاءت مقتضياته بدون عبارات توحى على الإلزامية، وبالتالي يمكن مخالفتها أو تعديلها وتغييرها وكذلك إضافة خدمات أو إجراءات لم يتم ذكرها في المرسوم، وهذا ما أشارت له المادة 38 من المرسوم التي نصت على إمكانية الوكالة لإحداث وتقديم خدمات إلكترونية جديدة عبر المنصة الإلكترونية¹⁵ وفق مقتضيات هذا المرسوم، وكذلك المادة 37 التي تعطي للمدير العام للوكالة مكنة إصدار قرارات أو إبرام اتفاقيات مشتركة مع الهيئات والمؤسسات المرتبطة مع الوكالة لأجل تنزيل مضامين المادة الثانية¹⁶.

¹² - ظهر شريف 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليوز 2011)، بتنفيذ نص الدستور، الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليوز 2011)، ص 3600.

¹³ - ظهر شريف 1.18.15 صادر في جمادى الآخرة 1439 (22 فبراير 2018) بتنفيذ القانون رقم 31.13 المتعلق بالحق في الحصول على المعلومات، الجريدة الرسمية عدد 6655 بتاريخ 23 جمادى الآخر 1439 (12 مارس 2018)، ص 1438.

¹⁴ - ختام العمراني بوخيزة "التدبير الإلكتروني الخاص بعمليات التحفيظ العقاري المغربي: دراسة وفق مرسوم 2.18.181"، مجلة القانون المدني، العدد السابع لسنة 2021، ص 138-139.

¹⁵ - إن مصطلح الرقمية والإلكترونية في هذا البحث يحملان نفس المعنى.

¹⁶ - تم تميم المادة 37 بموجب المرسوم رقم 2.21.604 الصادر بتاريخ 30 نونبر 2021.

ويتضح من خلال المادتين أعلاه أن المشرع فوض مهمة التشريع للمدير العام للمحافظة العقارية بنص صريح لأجل إضافة خدمات جديدة عبر إصدار قرارات، دوريات ومذكرات وإبرام اتفاقيات مع المؤسسات والهيئات الإدارية المعنية، وذلك كله لأجل تسريع عملية تنزيل المرسوم المذكور.

وعلى غير العادة، عمل المشرع المغربي تلافيا للنقاشات الفقهية على تعريف المقصود من عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها التي يمكن تدبيرها إلكترونيا عبر المادة الثانية من المرسوم 2.18.181 حينما اعتبر أنها تلك "الإجراءات والمساطر المتعلقة بالتحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية المنصوص عليها في مقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل"، معددا مجموعة من العمليات والخدمات التي تقدمها الوكالة على سبيل المثال لا الحصر¹⁷.

ويظهر من خلال هذه المادة أنها عملت على تحديد الخدمات التي يمكن تقديمها من قبل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية عبر المنصة الرقمية المحدثه لهذه الغاية بكيفية تدريجية، ووفق نظام يضمن الحماية اللازمة للمعطيات الشخصية للأفراد المرتفقين.

ونظرا لتشعب علاقات المحافظة العقارية مع المؤسسات العمومية والمهنيين، نص المرسوم 2.18.181 من خلال البند 11 من المادة الثانية والمادة 31 وما يليها على إمكانية تعميم تبادل الوثائق والمستندات مع الإدارات والمهنيين والهيئات المعنية، الأمر الذي

17 - وتتمثل هذه الخدمات حسب المادة الثانية من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري فيما يلي:
- تلقي مطالب التحفيظ والتعرضات والقيام بجميع الإجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ العقاري وباقي المساطر الأخرى الخاصة بالتحفيظ.
- تأسيس الرسوم العقارية ونظائرها.
- إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنصبة على العقارات المحفظة أو في طور التحفيظ.
- طلب وتسليم الشهادات ونسخ الوثائق العقارية.
- المساطر المتعلقة بالسندات المنجمية، وفقا للتشريع المنظم لها.
- إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية ومعالجتها وتتبعها.
- إنجاز تصاميم المسح العقاري ووثائق المسح الوطني وحفظها.
- إنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها والخرائط المبحثية.
- إنجاز أشغال البنية التحتية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع.
- استيفاء وجبات المحافظة العقارية وباقي الوجبات الأخرى المتعلقة بخدمات المسح العقاري والخرائطية.
- التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق مع الإدارات والمهنيين والهيئات المعنية بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية.
- حفظ الرباند والوثائق العقارية، ووضع المعلومات المضمنة بها رهن إشارة المهنيين والمعنيين بها بناء على طلبهم، حسب الحالة ووفق المساطر والشروط المقررة من قبل إدارة الوكالة.

سيساهم لا محال في تسريع وثيرة التحفيز العقاري وتخفيف العبء على المهنيين، وبالتالي تحقيق الأمن العقاري.

ولا يخفى على أحد أن نجاح الاستراتيجية الرقمية للمحافظة العقارية رهين أولاً بوضع خطط فعالة وتكوين أطر متمكنة في مجال الرقمنة وتحقيق أقصى حدود الحماية من خلال خدماتها وبرامجها الرقمية، ثم ثانياً وجود ترسانة قانونية مترابطة ومتكاملة سواء على المستوى المدني أو الجنائي تواكب ما أمكن التطور التكنولوجي الحاصل.

وقد عمل المشرع المغربي مواكبة منه للتحويلات التي يعرفها العالم على المستوى التكنولوجي وحماية للمرتفق والإدارة الإلكترونية عموماً والمحافظة العقارية خصوصاً على توفير ضمانات حمائية متعددة من خلال مجموعة من القوانين، تتمثل في القانون 07.03 المتمم للقانون الجنائي والذي يخص الجرائم المتعلقة بنظم المعالجة الآلية للمعطيات¹⁸، والقانون 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية¹⁹، والذي تم تسميته بموجب القانون 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية²⁰، والقانون 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي²¹، والقانون 31.18 المتعلق بالحقوق في الحصول على المعلومة، والقانون 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية²².

ولأجل فهم ومعالجة أي موضوع قانوني، لا بد من محاولة تفكيك مفاهيمه وتحديد معانيها، وموضوع "دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري"، يجمع بين مجموعة من المفاهيم من قبيل "المحافظة العقارية" و"الإدارة الرقمية" و"الأمن

¹⁸ - ظهير شريف رقم 1.03.197 صادر في 16 من رمضان 1424 (11 نونبر 2003)، بتنفيذ القانون رقم 07.03 بتتيمم مجموعة القانون الجنائي فيما يتعلق بالجرائم المتعلقة بنظم المعالجة الآلية للمعطيات، الجريدة الرسمية عدد 5171 بتاريخ 27 شوال 1424 (22 دجنبر 2003)، ص 4284.

¹⁹ - ظهير شريف رقم 1.07.129 صادر في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نونبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية، الجريدة الرسمية عدد 5584 في 25 ذو القعدة 1428 (6 دجنبر 2007)، ص 3880.

²⁰ - ظهير شريف رقم 1.20.100 صادر في 16 من جمادى الأولى (31 دجنبر 2020) بتنفيذ القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية، الجريدة الرسمية عدد 6951 في 27 جمادى الأولى 1442 (11 يناير 2021)، ص 271.

²¹ - ظهير شريف رقم 1.09.15 صادر في 22 من صفر 1430 (18 فبراير 2009) بتنفيذ القانون رقم 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، الجريدة الرسمية عدد 5711 بتاريخ 27 صفر 1430 (23 فبراير 2009)، ص 553.

²² - ظهير شريف رقم 1.20.06 صادر في 11 رجب 1441 (6 مارس 2020) بتنفيذ القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 6866 بتاريخ 24 رجب 1441 - 19 مارس 2020)، ص 1626.

العقاري"، ولأجل تبيانها سأعمل على تحديد المقصود من كل مفهوم على حدة، وفق الشكل التالي:

■ **المحافظة العقارية:** أحدثت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بموجب القانون 58.00²³، وهي مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي والشخصية الاعتبارية، تخضع لوصاية وزارة الفلاحة والصيد البحري²⁴، وقد تم إحداث أول محافظة عقارية بالمغرب بمدينة الدار البيضاء²⁵ من طرف سلطات الحماية الفرنسية بتاريخ 5 يونيو 1915، وتعمل الوكالة على القيام بمجموعة من المهام الموكولة لها قانوناً والمتعلقة بمجال التحفيظ العقاري²⁶.

■ **الإدارة الرقمية:** انتشر مفهوم الرقمنة كدلالة على إعادة تحديث العمل الإداري، عبر إدخال التكنولوجيا الحديثة في الإدارات العمومية، وهو من المصطلحات المستحدثة في مجال العلوم الإدارية، والتي لم يتم التوصل إلى توافق حول تحديد وتنميط تعريف دقيق لها، حيث إن هناك اختلافاً حتى في التسميات المقدمة لها، كالإدارة الرقمية، الإدارة الاتصالية، الإدارة الإلكترونية، الإدارة بلا أوراق، والحكومة الإلكترونية²⁷.

وقد حاول أحد الباحثين²⁸ تعريفها، بحيث اعتبر أنها "المجال الذي تعتمد فيه كافة وظائفه ومهامه التابعة له على التكنولوجيا الحديثة وهو الأنترنت عبر استخدام أجهزة الحاسوب وبرامجه التي تقوم على إنجاز المهام المطلوبة على أكمل وجه، وهي المنظومة التي تقوم على حوسبة الإدارة أي اعتمادها على النمط الإلكتروني بدلا عن النمط التقليدي".

²³ - ظهير شريف رقم 1.02.125 صادر في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002) بتنفيذ القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، الجريدة الرسمية عدد 5032 بتاريخ 13 جمادى الآخرة 1423 (22 غشت 2002)، ص 2405.

²⁴ - راجع مقتضيات المادة الأولى من القانون 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

²⁵ - تم إحداث المحافظة العقارية للدار البيضاء سنة 1915، ثم محافظة وجدة 1917، ثم محافظة الرباط 1919، ثم محافظة مراكش 1923، ثم محافظة فاس 1930، ثم محافظة الجديدة 1938، ثم محافظة أكادير سنة 1940، ثم محافظة خنيفرة 1951.

- محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، دار النشر المعرفة، طبعة 2013، ص 108.

²⁶ - راجع مقتضيات المادتين 2 و3 من القانون 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

²⁷ - أسية حراق، الإدارة الإلكترونية بالمغرب - الصفقات العمومية نموذجاً، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2015، ص 6.

²⁸ - أسامة شنفر، دور الإدارة الرقمية في توطيد وتوطيد الحكامة المالية بالجماعات الترابية، بحث لنيل شهادة الماستر في القانون العام، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش، السنة الجامعية 2020-2021، ص 13.

▪ الأمن العقاري: عرفته إحدى الباحثين²⁹ على أنه "مجموعة من القواعد الموضوعية والإجرائية الفقهية والقانونية التي تعمل على حماية الملكية العقارية والمعاملات المنصبة عليها، وحفظ أمنها القانوني والقضائي".

كما اعتبر البعض³⁰ أن تحقيق الأمن العقاري معلق على دور القضاء في المجال العقاري، لأن آليات الأمن القانوني وحدها غير كافية لتحقيق الأمن القانوني ما لم تقترن بالأمن القضائي بوصفه الحارس للأمن القانوني والحامي لمبادئه وقواعده.

كما اعتبر البعض الآخر أن الأمن العقاري مفهوم لصيق بمفهوم العدالة العقارية والقضائية والعدالة الاجتماعية والاقتصادية، فكل عدالة تؤدي إلى الأخرى وتكملها³¹. وأنه يعني اطمئنان المالك وركونه إلى ما يثبت به ملكية عقاره وإقامة الحجة على العقار الذي يمتلكه من خلال ثقته في القوانين المنظمة والحماية للعقار³².

- أهمية الموضوع:

إن موضوع "دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري" من المواضيع المستجدة والدقيقة، فهو يمزج بين ما هو قانوني وما هو تكنولوجي إلكتروني، بحيث تبرز قيمته في تحديد مدى توفيق المشرع المغربي في مواجهة التحديات التكنولوجية والمعرفية، من خلال جدلية التأثير والتأثر بين ثلاث محددات تتمثل في التشريع والتكنولوجيا وقدرة المواطن على استيعاب هذا التحول، ولذلك فهو يكتسي أهمية خاصة، من خلال مستويين:

²⁹ - فؤاد الصامت، القواعد الموضوعية للأمن العقاري- دراسة مقارنة بين أحكام الفقه المالكي والقانون الوضعي، مطبعة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع- الرباط، طبعة 2015، ص 45.

³⁰ - توفيق فاطمي، دور الاجتهاد القضائي في تحقيق الأمن العقاري، مطبعة الأمنية- الرباط، الطبعة الأولى 2024، ص 9 وما يليها.
- للتوسع أكثر يمكن الاطلاع على: سفيان ادريوش "الأمن القانوني في المجال العقاري"، مقال مقدم في إطار أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و26 نونبر 2016 بعنوان "العقار التعمير والاستثمار"، الجزء الأول، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط، الطبعة الأولى 2017.

³¹ عثمان برادة كوزي "الرقمنة ودورها في حماية التصرفات العقارية"، مداخلة في الندوة الوطنية المنظمة من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية- كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش تحت عنوان "القانون رقم 14.07 المعبر والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق"، المنعقدة يومي 26 و27 نونبر 2021، العدد 64، المطبعة الوراق الوطنية- مراكش، الطبعة الأولى 2023، ص 416.

³² عبد السلام بوعسل، آليات تعزيز الأمن العقاري، تدخل القضاء في مسطرة التحفيظ نموذجاً، مطبعة دار السلام- الرباط، الطبعة الأولى 2017، ص 17.

■ **على المستوى القانوني:** وتبرز أهمية الموضوع من خلال الوقوف طيلة أشواط هذا البحث على مدى فاعلية مرسوم التدبير الإلكتروني والدوريات والمذكرات الإدارية، وكذا النصوص القانونية المنظمة للمعاملات على المستوى الرقمي، ودورها في تحقيق الأمن العقاري والحد من الإشكالات الواقعية.

■ **على المستوى العملي:** عبر العمل على إبراز تجليات التحول الرقمي الذي تعرفه مؤسسة المحافظة العقارية، والنتائج المتحصل عليها من خلال تنزيل مخططاتها الهادفة إلى تعميم الرقمنة على مختلف مناحي مساطر التحفيظ العقاري، ومدى تأثير هذه التحولات على المجال الاقتصادي والاجتماعي من خلال دعم الاستثمار وتبسيط المساطر الإدارية، والحد من الفوارق الاجتماعية عبر تكريس المساواة على مستوى الاستفادة من الخدمات الممنوحة.

- دوافع اختيار الموضوع:

نظرا للدور الذي تلعبه الرقمنة على مستوى تحديث الإدارة العمومية، ونظرا للدور الذي يلعبه العقار عموما والعقار المحفظ على وجه الخصوص في مجال التنمية والاستثمار، ورغبة في الكتابة حول موضوع مستجد تقل فيه الكتابات إلى حد الانعدام، ولأجل البحث في الإشكالات التي يطرحها هذا الموضوع، عملت على اختيار هذا الموضوع الذي عرض على من طرف الأستاذ المشرف، ليكون كثمرة ونتاج لمسار علمي متميز في مجال المعاملات العقارية.

- الإشكالية الأساسية:

إن المحافظة العقارية وفي سبيل العمل على رقمنة خدماتها المرتبطة بالتحفيظ العقاري، عملت على تفعيل مجموعة من البرامج والخدمات الرقمية وعلى تعبئة موارد بشرية ومالية ضخمة لأجل هذه الغاية، وكذا توفير مجموعة من الضمانات للمرتفق الإلكتروني، وذلك كله في سبيل تعميم التحفيظ العقاري وتبسيط المساطر الإدارية. لذلك؛ فإن الإشكال المحوري الذي يروم البحث معالجته:

- كيف ساهمت رقمنة خدمات الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في

تحقيق الأمن والاستقرار في المجال العقاري؟

- المناهج المعتمدة:

لأجل مقارنة ومعالجة هذا الموضوع ارتأيت الاعتماد على كل من؛ المنهج الوصفي من خلال وصف جل البرامج والخدمات الرقمية المعتدة من قبل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وكيفية استخدامها، مع تبيان دورها في تحقيق الاستقرار العقاري، والمنهج التحليلي عبر دراسة وتحليل النصوص القانونية والمذكرات والدوريات المنظمة للموضوع محل الدراسة، وإبراز انعكاساتها على توفير الحماية اللازمة للمرتفق وتحقيق الأمن العقاري، ثم المنهج الاستنباطي عبر التطرق إلى التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ والعقاري والخدمات الممنوحة من طرف المحافظة العقارية.

- خطة البحث:

▪ الفصل الأول: الأمن العقاري على مستوى التدبير الإلكتروني

لعمليات التحفيظ العقاري

▪ الفصل الثاني: الخدمات الرقمية للمحافظة العقارية الرقمية أساس

لتعزيز الأمن العقاري

الفصل الأول:

الأمن العقاري على مستوى التدبير الإلكتروني
لعمليات التحفيظ العقاري

مما لا شك فيه أن مسطرة التحفيظ العقاري تشكل مرحلة انتقالية موضوعها هو العقار³³، وذلك طبعاً من خلال المرور بمجموعة من الإجراءات المسطرية التي تبقى الغاية من سلوكها هي حفظ الملكية العقارية وضبطها، الأمر الذي سيساهم لا محال في تحقيق الاستقرار في المجال العقاري.

وقد عمل المشرع المغربي من خلال تعديل وتتميم ظهير 12 غشت 1913 بموجب القانون 14.07 على محاولة تسريع وضبط شكلية وأجال مسطرة التحفيظ العقاري، وقد جاءت هذه التعديلات بفصل فريد³⁴ يتعلق بالرؤية المستقبلية الرامية إلى تطبيق استراتيجية التحول الرقمي، والذي يتعلق برقمنة خدمات المحافظة العقارية، إلا أن تنزيل مقتضيات الفصل أعلاه تطلب الانتظار إلى حوالي الست سنوات، وذلك عبر إصدار المرسوم 2.18.181 المتعلق بشروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به.

ويأتي تنزيل هذا المرسوم بصفة تدريجية إلى حين تعميمه مستقبلاً، وهذا ما يظهر جلياً من خلال مادته 39 والتي توجي إلى إمكانية وجود خدمات أخرى غير تلك المنصوص عليها في المرسوم.

وكما هو معلوم، فإن عمليات التحفيظ العقاري تتميز بطبيعتها المركبة، بحيث إن تأسيس الرسم العقاري ليس غاية في حد ذاته إنما وسيلة لأجل تطهير الملك أو العقار من كل التحملات والإقرار فقط بما يوجد في الرسم العقاري، وكذلك يمكن الإشارة إلى أن عمليات التحفيظ العقاري لا تكتمل عند مرحلة تأسيس الرسم العقاري، بل تمتد إلى غاية بلوغ عمليات التقييد والتشطيب على الحقوق العينية والتحملات العقارية المدرجة بالرسم العقاري³⁵، وكذلك الحصول على الشهادات العقارية.

³³ ورده غزال "الاجتهاد القضائي وخصوصية النظر في ملف التعرض"، مجلة القيس للدراسات القانونية والقضائية، العدد الثالث، يوليو 2012، ص 232.

³⁴ راجع مقتضيات الفصل 106 من ظهير 12 غشت 1913 المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

³⁵ مع إصدار القانون 14.07 الذي نص في فصله الأول على نطاق التحفيظ العقاري الذي يشمل المرحلة ما قبل تطهير العقار والمرحلة الخاصة بالتقييدات، وعبره تم الجسم في الخلافات التي كانت تثار بخصوص مفهوم التحفيظ العقاري في علاقته بالفصل 361 من قانون المسطرة المدنية، وذلك حول ما إذا كان مصطلح التحفيظ العقاري يفيد فقط العقار في طور التحفيظ أم يشمل كذلك العقار المحفظ، وبالتالي إيقاف التنفيذ في الحالين.

ومنه، لأجل معالجة هذا الفصل ارتأيت تقسيمه إلى مبحثين أساسيين، سأحاول خلالهما الخوض في تجليات الانتقال الذي عرفته المحافظة العقارية الرقمية تطبيقاً لنصوص المرسوم 2.18.181 الصادر في سنة 2018، بحيث سأتطرق في (المبحث الأول) إلى تبيان أثر رقمنة المراحل ما قبل تأسيس الرسم العقاري على الأمن العقاري، على أن أخوض خلال (المبحث الثاني) في التدبير الرقمي للمرحلة ما بعد تأسيس الرسم العقاري وانعكاسها على الأمن العقاري.

بحيث جاء قرار قضائي للمجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) عدد 1702 المؤرخ في 24-5-2006، ملف مدني عدد 2004/6/1/3232 قضى من خلاله "... فإن المجلس الأعلى لا زال لم يبت في طلب النقض وأن القانون أوجب إيقاف التنفيذ في مثل هذه القضايا لأنها تتعلق بقضايا التحفيظ إلا أن محكمة الاستئناف بنت حكمها على قرار لم يكتسب قوة الشيء المقضي به..."، وجاء في حكم إدارية أكادير عدد 2010/294 بتاريخ 31-02-2010، الملف عدد 2010/228 بأنه "حيث برر المحافظ امتناعه عن تنفيذ الحكم الاستئنائي موضوع قرار الطعن على أساس أن هذا الحكم صدر في إطار مسطرة التحفيظ ولا يمكن تنفيذه إلا إذا تم الإدلاء بشهادة عدم الطعن بالنقض أو قرار صادر عن المجلس الأعلى تطبيقاً للفصل 361 من قانون المسطرة المدنية، وحيث إن الحكم الاستئنائي موضوع قرار الطعن لا يتعلق بتحفيظ العقار الذي تطبق عليه المادة وإنما يتعلق بتقييد احتياطي على مطلب تحفيظ وبالتالي فإن الحكم الاستئنائي الصادر غفي هذا الإطار يعتبر حكماً نهائياً حائزاً لقوة الشيء المقضي به ويجب على المحافظ أن يقوم بتنفيذه".

- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07، منشورات مجلة الحقوق، دار النشر المعرفة- الرباط، طبعة

2013، ص 12-13.

المبحث الأول: أثر رقمنة المراحل القبلية لتأسيس الرسم العقاري على

الأمن العقاري

تمر عملية التحفيظ عبر مجموعة من المراحل، انطلاقاً من إيداع مطلب التحفيظ، مروراً بإنجاز عملية التحديد والعمل على إشهار الحقوق الناشئة خلال المسطرة، وإيداع التعرضات على مطلب التحفيظ في حالة وجودها³⁶، لتنتهي المسطرة حسب الأحوال بتأسيس الرسم العقاري أو رفض أو إلغاء مطلب التحفيظ.

كل هذه المراحل، تعمل المحافظة العقارية تدريجياً على تنزيلها وفق شكل إلكتروني سيرا على نهج التحول الرقمي الذي تسلكه مختلف المؤسسات العمومية بالمغرب، وذلك تطبيقاً لمقتضيات المرسوم المنظم للتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

ومنه، تطرح في هذا السياق تساؤلات مهمة، تتجلى في الإجراءات الواجب اتباعها لأجل تحفيظ العقار بشكل إلكتروني رقمي؟ وذلك على مستوى مراحل إيداع مطالب التحفيظ والإشهار وكذا مراحل التحديد والتعرض؟

إن هذه الأسئلة وغيرها ستتم الإجابة عليها في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين: سأطرق في (المطلب الأول) لرقمنة عملية إيداع مطالب التحفيظ وعمليات الإشهار، على أن أتناول في (المطلب الثاني) تجليات الرقمنة على مستوى عمليات التحديد والتعرض.

المطلب الأول: رقمنة عملية إيداع مطالب التحفيظ وعمليات الإشهار

تهدف مسطرة التحفيظ الإلكتروني إلى تكريس ملكية طالب التحفيظ للعقار الذي يملكه وفق نظام تقليدي متميز بوضع اليد أو الحيازة كسند للتملك، وذلك عبر

³⁶ حنان سعدي "قراءة في مقتضيات قانون التحفيظ العقاري الجديد المنظمة لعملية التحديد"، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، منشورات مجلة الحقوق- سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار السادس- ماي 2012، ص 93 وما بعدها.

إقامة رسم عقاري وفق نظام التحفيظ العقاري، وأول خطوة لذلك تتجلى في إيداع مطلب التحفيظ³⁷.

ولكون نظام الشهر العقاري المغربي يتخذ من الإشهار أساسا لمشروعيته، يتم العمل من قبل مصالح المحافظة العقارية على الإشهار الواسع لمجموعة من العمليات بغية إعلام أكبر قدر من المعنيين المحتملين بالعقار محل التحفيظ عبر خدمة الإشهار العقاري المستحدثة.

وبغية معالجة هذا المطلب سأحاول تقسيمه إلى فئتين، وذلك عبر التطرق إلى الإيداع الإلكتروني لمطالب التحفيظ (الفقرة الأولى) على أن أتطرق كذلك إلى دور خدمة الإشهار العقاري في مسطرة التحفيظ (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الإيداع الإلكتروني لمطالب التحفيظ العقاري

إن أول مرحلة يتم سلوكها نحو تحفيظ عقار معين هي إيداع مطلب التحفيظ أو مطالب التحفيظ لدى المحافظة العقارية التي يوجد بدائرة نفوذها العقار، وتبرز أهمية هذه المرحلة في كونها تدخل العقار تحت تنظيم وتأطير ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتم بموجب القانون 14.07، ومدونة الحقوق العينية³⁸، كما يتم تطبيق مرسوم التدبير الإلكتروني لعميات التحفيظ في حالة الاستفادة من الخدمات المتاحة.

لأجل هذا، سأعالج خلال هذه الفقرة؛ الشكليات القانونية لإيداع مطالب التحفيظ بشكل إلكتروني (أولا)، على أن أتطرق إلى برنامج "مطلب" كآلية لتطوير وتتبع مراحل مسطرة التحفيظ (ثانيا).

أولا: شكليات الإيداع الإلكتروني لمطالب التحفيظ

منذ وقت ليس بالبعيد، كان المرتفق على مصالح المحافظة على الأملاك العقارية يملك فقط سبيل الإيداع المادي لمطلب التحفيظ الخاص بالعقار المراد تحفيظه، لكن

³⁷ عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح قانون التحفيظ العقاري الجديد رقم 14.07، مكتبة الرشاد- سطات، طبعة 2014، ص 48 (بتصرف).

³⁸ - ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نونبر 2011)، ص 5587.

ومع صدور المرسوم رقم 2.18.181 نجده قد أضاف إمكانية إيداع مطلب التحفيظ بطريقة إلكترونية، بحيث نصت المادة 11 من المرسوم أعلاه على ما يلي "يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الإلكترونية ولا سيما منها:

- طلب إيداع مطلب التحفيظ..."³⁹.

وبالتالي، يمكن الحديث الآن عن قدرة الاختيار لدى المرتفق على مصالح المحافظة العقارية بين الإيداع المادي لمطلب التحفيظ والإيداع الإلكتروني عبر المنصة المخصصة لهذا الغرض.⁴⁰

إذ، ماهي الشكلية القانونية اللازمة لوضع مطالب التحفيظ إلكترونياً؟ (أ)، وماهي السلطات الممنوحة للمحافظ قصد التعامل مع مطلب التحفيظ الإلكتروني؟ (ب).

أ - الشكلية القانونية لإيداع مطالب التحفيظ إلكترونياً

تسعى المحافظة العقارية بغية تطوير وسائل عملها، إلى تطبيق الوسائل الرقمية وتعميم الخدمات على المرتفقين، مع تجويد برامج العمل تماشياً مع مقتضيات مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، الأمر الذي سيساهم في تسريع وثيرة التحفيظ العقاري.

وبالعودة إلى المادة 11 من المرسوم أعلاه، نجدها تعطي للمرتفق مكنة الإيداع الإلكتروني لمطلب التحفيظ بشكل اختياري، كما أحالت المادة 12 من نفس المرسوم على ظهير التحفيظ العقاري، وبالضبط الفصل 13 الذي يلزم طالب التحفيظ أو وكيله

³⁹ نفس المقتضى نصت عليه المادة الثانية من المرسوم 2.18.181، عندما اعتبرت أن إيداع مطلب التحفيظ بطريقة إلكترونية يعد من ضمن الخدمات المقدمة من قبل المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

⁴⁰ وللإشارة فإن مكنة الاختيار على المستوى العملي لم تفعل بعد، بحيث يبقى الأمر مجرد تحليل نظري، وهذا ما يثير التساؤل حول الأسباب التي تحول دون الإسراع في تنزيل هذه المقتضيات من طرف المحافظة العقارية؟

بوكالة صحيحة على تضمين المطلب بالبيانات التي تخص مطلب التحفيظ والتي تخص العقار المراد تحفيظه، مع بيان كذلك الحقوق العينية العقارية وأصحابها⁴¹.

ويتم هذا الأمر عبر تعبئة استمارة جاهزة عبر منصة المحافظة العقارية، مع إرفاقها بالوثائق والسندات المدعمة لمطلب التحفيظ والتي يمكن أن تكون معدة بطريقة إلكترونية طبقاً للقوانين الجاري بها العمل أو في شكل نسخ رقمية لتلك الوثائق والسندات مهما كانت دعامتها الأصلية، لكن السؤال الذي يطرح في هذا الصدد هو ماذا عن الحالة التي يتم إيداع مطلب التحفيظ دون السندات المدعمة، أو أن طالب التحفيظ تأخر في وضعها؟

جدير بالذكر أن مسألة وضع مطلب التحفيظ بدون الإدلاء بالمستندات أثارت نقاشاً فقهيًا عميقاً، وذلك حول تفسير الفصل 14 من ظهير التحفيظ العقاري⁴² الذي لم يلزم طالب التحفيظ بالإدلاء بالمستندات والوثائق الدالة على صحة مطلبه بحيث اعتبره البعض⁴³ لا يحمل صيغة الوجوب وأنه لو أراد المشرع المغربي إلزام طالب التحفيظ بالإدلاء بالحجج لنص صراحة على ذلك، وعلى هذا الأساس إذا ما امتنع الحائز لتلك الوثائق عن تسليمها للمحافظ رغم إشعاره، فإنه يتم تضمين هذا الامتناع بملف مطلب التحفيظ دون إلغائه، ويمكن لطالب التحفيظ اللجوء إلى رئيس المحكمة الابتدائية بوصفه قاضي للمستعجلات ليطلب منه إصدار أمر للحائز بإيداع الوثائق⁴⁴.

وقد اعتبر البعض الآخر أن عدم الإدلاء بالمؤيدات الخاصة بمطلب التحفيظ يجعل أساس هذا الأخير غير صحيح، وبالتالي لا يمكن البت في مصيره⁴⁵، وهذا ما سار

⁴¹ - راجع مقتضيات الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14.07.

⁴² - تنص مقتضيات الفصل 14 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم على ما يلي " يقدم طالب التحفيظ مع مطلبه أصول أو نسخ رسمية للرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق العينية المترتبة على الملك".

⁴³ - محمد بلحاج السلي، سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، منشورات عكاظ- الرباط، طبعة 2002، ص 60.

⁴⁴ - محمد خيري، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة دار النشر المعرفة- الرباط، طبعة 2001، ص 137.

⁴⁵ - المنتظر الداودي "مقارنة بين اختصاصات المحافظ على الملكية العقارية وقاضي التحفيظ العقاري"، ندوة ثمانون سنة من التحفيظ العقاري 1913-1993، ص 64.

عليه العمل الإداري عبر مذكرة للمحافظ العام التي اعتبرت أن التحقق من المستندات يعد اختصاص أصلي للمحافظ على الأملاك العقارية⁴⁶.

كما فسّر بعض الباحثين⁴⁷ مقتضيات الفصل 30 من ظهير التحفيظ العقاري على أنها إلزام للمحافظ على التحقق من صحة الإجراءات وسلامة المؤيدات قبل تأسيس الرسم العقاري أو إحالة التعرضات، وبالتالي هو ملزم أيضا بالتأكد من توفر حجج مطلب التحفيظ.

أما في الحالة التي يتأخر فيها طالب التحفيظ عن الإدلاء بالحجج المؤيدة لمطلبه، فإنه وقياسا على حالة عدم وضع الحجج، يعمل المحافظ على الأملاك العقارية على مطالبة طالب التحفيظ بتلك المؤيدات.

وما يمكن قوله بخصوص مطالب التحفيظ المودعة ماديا، يقال أيضا بخصوص الإيداع الإلكتروني لمطلب التحفيظ دون الحجج المؤيدة، بحيث يعمل المحافظ على إشعار المعني برسالة نصية معللة حسب المادة 12 من المرسوم 2.18.181 والتي يطالبه عبرها بإكمال الإجراءات اللازمة، وهذا ما يستفاد كذلك من صياغة المادة السابعة من المرسوم أعلاه والتي تتيح للمرتفق مكنة استكمال إجراءات تقديم طلبه.

وأنا بدوري أؤيد ما سار عليه مرسوم 2018 بخصوص مسألة إشعار المعني بإيداع مطلب التحفيظ لأجل إيداع الحجج والمؤيدات، خصوصا إذا ما استحضرننا بعض الحالات التي تكون فيها المؤيدات غير موجودة لديه أو تلزمها شكليات معينة لأجل تحضيرها.

وعند وضع المعني بالأمر لمطلب التحفيظ الإلكتروني، يتوصل مباشرة بإشعار يتضمن رقما خاصا على هاتفه المحمول، وذلك إما عبر بريد الرسائل أو البريد الإلكتروني، وبالتالي يتعين عليه تحت طائلة عدم استكمال إجراءات التحفيظ العقاري

⁴⁶ - مذكرة المحافظ العام عدد 5656 بتاريخ 12 ماي 2010 في شأن التحقق من الوثائق المؤيدة لمطلب التحفيظ، أشار إليها: - عبد العالي دقوقي، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بين النظرية والتطبيق - دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري، مكتبة الرشاد- سطات، طبعة 2020، ص 44.

⁴⁷ - عبد العالي دقوقي، مرجع سابق، ص 44.

إدراج رقم هاتفه أو بريده الإلكتروني أو هماً معاً⁴⁸، مع التأكد من أنهما قيد التفعيل، وعند حالة تغييرهما يجب عليه إعلام مصالح المحافظة العقارية بهذا التغيير، نظراً لكونهما يعتبران بمثابة جسر التواصل بين المرتفق الإلكتروني ومصالح المحافظة العقارية.

وقد جاء تعديل⁴⁹ المادة 12 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري بإضافة فقرة تنص على ما يلي "... يتم إسناد رقم ترتبي للطلب بطريقة تلقائية حسب تاريخ وتوقيت وروده على المحافظ على الأملاك العقارية المعني، سواء قدم الطلب بطريقة مادية أو إلكترونية، غير أن إسناد هذا الرقم لا يمكن أن تترتب عليه أي آثار قانونية بالنسبة للطلب المتعلق به إلا إذا تم استيفاء باقي الإجراءات اللاحقة المتطلبه قانوناً في شأنه".

إن استقراء هذا التعديل هذا التعديل يوحى إلى نقطتين أساسيتين:

1 - العمل على ترتيب مطالب التحفيظ - سواء المودعة إلكترونياً أو مادياً - عبر البرامج الرقمية للمحافظة العقارية، وذلك على أساس تاريخ وتوقيت الوضع لدى المحافظ، وهذا فيه تخفيف لمهام المحافظ وتقليص لمسؤوليته، كما يحد كذلك من الأخطاء المادية لكون الطلب يعالج عبر برامج متطورة.

2 - اعتبار هذا الترتيب غير ذي أثر عند عدم استيفاء الإجراءات القانونية، والتي حددها التعديل⁵⁰ الذي أدرج على الفقرة الأولى من المادة 13 في أداء الوجييات المستحقة عن إيداع مطلب التحفيظ في حال كان الطلب مدعماً بالوثائق الإلكترونية.

ومن وجهة نظري أرى أن المستجد الذي طرأ على الفقرة الأولى من المادة 13 هو بمثابة تدعيم وتطوير لمشروع تعميم الرقمنة على عمليات التحفيظ العقاري، لكونه

⁴⁸- راجع مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 12 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

⁴⁹- تم تنميط المرسوم رقم 2.18.181 بموجب المرسوم 2.21.604 الصادر بتاريخ 30 نونبر 2021.

⁵⁰- تم تنميط المرسوم رقم 2.18.181 بموجب المرسوم 2.21.604 الصادر بتاريخ 30 نونبر 2021.

يتيح مكنة الأداء الإلكتروني متى كان الطلب مدعما بمؤيدات معدة بطريقة إلكترونية⁵¹.

ويطرح في إطار إيداع مطلب التحفيظ إلكترونيا تساؤل مهم يتعلق بمدى تأثير الرقمنة على عامل الزمن في عملية إيداع مطالب التحفيظ؟

الأصل أن لكل شخص يدعي ملكية عقار أو حق عيني يخول المطالبة بالتحفيظ إيداع مطلب للتحفيظ وفق الشروط المحددة ضمن الفصول 13 و14 من ظهير التحفيظ العقاري، وبالتالي ومراعاة لخصوصية إيداع مطالب التحفيظ الإلكترونية يطرح سؤال الضمانات الممنوحة لمودع مطلب التحفيظ في إطار مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

وكما هو معلوم فإن المرسوم أعلاه في الفقرة الثالثة من المادة الخامسة⁵² اعتبر أن الآجال في هذا المرسوم هي نفسها المحددة ضمن ظهير التحفيظ العقاري، بمعنى أن النص لم يضيف ضمانات لمودع مطلب التحفيظ الإلكتروني، فمثلا إذا ما قدم مطلب التحفيظ خارج الوقت النظامي أو التوقيت الإداري للعمل فإنه سيتم تسجيل المطلب حسب بداية العمل في نفس اليوم أو اليوم الموالي⁵³.

لكن إذا ما نظرنا إلى الأمر من زاوية أخرى تتعلق بتحديد صفات طالب التحفيظ والمتعرض على مطلب التحفيظ، مع استحضار توجه القضاء المغربي الذي كرس قاعدة مفادها أن المتعرض يبقى عليه عبء الإثبات⁵⁴، وأن صاحب المطلب

⁵¹ للإشارة فإنه ما قيل بخصوص مطلب التحفيظ يقال كذلك بخصوص التعرضات والتقييدات والتشطيبات.

⁵² تنص الفقرة الثالثة من المادة 5 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ على ما يلي "يعتبر من أجل احتساب الأجل القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة الإلكترونية خلال أوقات العمل النظامية، وفي حالة تقديمه خارج هذه الأوقات، يسري الأجل المذكور منذ بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة".

⁵³ - تجب الإشارة إلى أن الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري تطرح غموض على مستوى تفسير عبارة "بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة"، فهل معيار التفرقة بين توقيت الطلبات هو منتصف الليل بحيث كل طلب تم قبل هذا التوقيت وبعد انتهاء التوقيت الإداري يحتسب في نفس اليوم والطلب الذي تم بعد منتصف الليل إلى غاية بداية التوقيت الإداري يحتسب من اليوم الموالي؟ وفي خضم الحديث على هذا الغموض لا بد من تعديل المادة الخامسة عبر توضيح معيار التفرقة بين توقيت الطلبات.

⁵⁴ قرار محكمة النقض رقم 110/1 الصادر بتاريخ 02 مايو 2023 ملف عقاري رقم 2020/1/1/2359 "المقرر أن المتعرض يقع عليه عبء إثبات تعرضه ولا تناقش حجج طالب التحفيظ إلا بعد إدلائه بالحجة الكافية شرعا وقانونا لإثبات تعرضه"، القرار منشور على المنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض، الموقع الإلكتروني www.juriscassation.cspj.ma، تاريخ الإطلاع الأحد 26 ماي 2024 على الساعة 17:25.

التأخر أو اللاحق يعد متعرضا مكلفا بالإثبات ما لم يثبت أنه الحائز للعقار موضوع المطلب، فينقلب عبء الإثبات على الطرف الآخر⁵⁵، وذلك تماشيا مع مضمون الفقرة الثانية من الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري التي تنص على كون المحكمة تنظر فقط في حجج طالب التعرض من حيث الطبيعة والمشمولات والنطاق⁵⁶.

ففي هذا السياق متى تقدم طالب التحفيظ بطلبه إلكترونيا قد يستفيد من الأسبقية في وضع مطلبه، وبالتالي يصبح غير ملزم بإثبات وجه تملكه إلا بعد إدلاء المتعرض أو صاحب المطلب اللاحق بحجج قوية.

وبالتالي، يمكن الحديث ولو ضمنا على كون مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ وفر ضمانا لطالب التحفيظ من ناحية توفير الوقت والجهد، ومن ناحية إعطائه صفة المدعي عليه غير المكلف بالإثبات إلا في حالة ثبوت الحيازة لصاحب المطلب اللاحق كما سبق وأشرت أو المتعرض⁵⁷.

⁵⁵ جاء في قرار محكمة النقض عدد 64، الصادر بتاريخ 05-02-2013 في الملف المدني عدد 2012/81/502، منشور بالتقرير السنوي لمحكمة النقض، القضاء رأسمال لا مادي وطني، مطبعة الأمنية - الرباط 2016، ص 48. بأنه: "لإن كان صاحب المطلب اللاحق في التاريخ يعتبر متعرضا على مطلب التحفيظ السابق في التاريخ ويعتبر بالتالي مدعيا يقع عليه عبء الإثبات وفقا لمضمون الفصلين 37 و45 من ظهير التحفيظ العقاري، فإن تطبيق هذه القاعدة رهين بعدم ثبوت حيازة صاحب المطلب اللاحق. وأن ثبوت حيازة العقار محل النزاع في يد أصحاب المطلب اللاحق في التاريخ عن طريق البناء والهدم منذ خمسين سنة، ينقلب معه عبء الإثبات على طالب التحفيظ صاحب المطلب السابق في التاريخ".

⁵⁶ قرار محكمة النقض رقم 91/1 الصادر بتاريخ 18 أبريل 2023 في الملف العقاري رقم 2019/1/1/7617 "المقرر قانونا أن المحكمة تبت في وجود الحق المدعي به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشمولاته ونطاقه طبقا للفصل 37 من قانون التحفيظ العقاري".

- قرار محكمة النقض رقم 95/1 الصادر بتاريخ 18 أبريل 2023 في الملف العقاري رقم 2022/1/1/4873 "إن المحكمة وفقا للفصلين 25 و37 من قانون التحفيظ العقاري تبت في وجود الحق المدعي فيه من قبل المتعرض في حدود نطاقه الذي يتلقاه منه المحافظ على الأملاك العقارية والذي يضمنه في سجل التعرضات وفق ما تفصح عنه شهادة التعرض المستخرجة منه".

وقد تم التلطيف من قطاعية الفصل 37 عبر البت في حجج طالب التحفيظ؛ القرار رقم 110/1 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 02 مايو 2023 ملف عقاري عدد 2020/1/1/2359 الذي قضى بأن "المقرر أن المتعرض يقع عليه عبء إثبات تعرضه ولا تناقش حجج طالب التحفيظ إلا بعد إدلانه بالحجة الكافية شرعا وقانونا لإثبات تعرضه".

- القرارات أعلاه منشورة على المنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض، الموقع الإلكتروني www.juriscassation.cspj.ma، تاريخ الاطلاع الأحد 26 ماي 2024 على الساعة 20:42.

⁵⁷ جاء في قرار محكمة النقض ما يلي "المحكمة تبت في وجود الحق المدعي به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشمولاته ونطاقه، ومؤدى ذلك أن الطاعنين باعتبارهم متعرضين عليهم يقع عبء إثبات ما يدعونه من حقوق تجاه طالب التحفيظ الذي لا تناقش حجته إلا إذا أدلى المتعرض بحجة مقبولة شرعا، ما لم يكن هذا الأخير حائزا فينقلب عبء الإثبات على طالب التحفيظ...".

- القرار عدد 393/8 الصادر بتاريخ 18/09/2018، في الملف المدني عدد 2017/8/1/5213، أورده: - توفيق فاطمي، مرجع سابق، ص 43.

ب - سلطة المحافظ على الأملاك العقارية بخصوص مطالب التحفيظ

الإلكترونية

يمتلك المحافظ على الأملاك العقارية في إطار أعماله المرتبطة بمسطرة التحفيظ العقاري سلطة واسعة يمارسها داخل اختصاصه المحلي⁵⁸، وفي علاقته بمطلب التحفيظ فإنه يعمل بعد توصله عبر المنصة الإلكترونية على دراسة هذه الطلبات بشكل يسمح له باتخاذ قرار مناسب بشأنها.

وبالعودة إلى المرسوم رقم 2.18.181 في مادته 13 نجد أنها تنص على أنه "يقوم المحافظ المعني بدراسة الطلب الموجه إليه عبر المنصة الإلكترونية وفي حالة قبوله يتم إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى:

- أداء الوجيبات المستحقة إذا كان الطلب المعني مدعماً بوثائق أو سندات معدة بطريقة إلكترونية وفقاً للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

- الحضور من أجل الإدلاء بأصول السندات والوثائق المؤيدة لطلبه، وأداء الوجيبات المستحقة واستكمال باقي الإجراءات في غير ذلك من الحالات"، ومنه يتضح أن الفقرة الأولى من المادة أعلاه جاءت بنوع من التفصيل فيما يخص سلطة المحافظ عند استيفاء المطلب الإلكتروني لشروطه القانونية، وذلك عبر قبوله للطلب مع إشعار المعني عبر الوسائط الرقمية المتاحة لأجل إكمال الإجراءات المتطلبية.

لكن، السؤال الذي يثار في هذا السياق هو؛ ماذا عن سلطتي الرفض والإلغاء فيما يخص مطالب التحفيظ الإلكترونية وهل توجد خصوصية في هذا الجانب؟

كجواب على هذا السؤال، يمكن القول إن المحافظ وفي إطار سلطته المستمدة من نص القانون 14.07، قد يعمد إلى رفض أو إلغاء مطلب التحفيظ عند حالات

⁵⁸ ينص الفصل 9 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07 على ما يلي "يعين في دائرة نفوذ كل عمالة أو إقليم محافظ أو أكثر على الأملاك العقارية.
يكلف المحافظ على الأملاك العقارية بمسك السجل العقاري الخاص بالدائرة الترابية التابعة لتنفوذه والقيام بالإجراءات والمساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري".

متعددة⁵⁹، أما فيما يخص خصوصية هذه القرارات على مستوى عملية التدبير الإلكتروني لمطالب التحفيظ، فالظاهر من خلال استقراء المادة 13 من المرسوم المؤرخ سنة 2018، أن المشرع المغربي عمل على الإحالة على ظهير التحفيظ العقاري فقط فيما يخص تبليغ القرارات التي تلغى أو ترفض مطلب التحفيظ الإلكتروني، فقد نصت الفقرة الأخير من المادة أعلاه على ما يلي: ".... يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع بيان الأسباب".

⁵⁹ بالنسبة إلى حالات الإلغاء عمل المشرع المغربي على تحديد بعض حالاتها ضمن ظهير التحفيظ العقاري في الفصل 23 والمتمثلة في غياب طالب التحفيظ أو نائبه عن عملية التحديد أو عدم قيامه بما يلزم لإجراء عملية التحديد أو تعذر التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك، وقد جاء الفصل 50 هو الآخر مستعملاً لمصطلح الإلغاء لكن لم يحدد حالاته، لكن الظاهر أن مسطرة التحديد تكون قد مرت ولكن لسبب من الأسباب تعذر إكمال مسطرة التحفيظ مثل:

- حالة عدم إيداع رسوم الإثابة أو التفويت بمكاتب المحافظة العقارية من طرف الخلف العام أو الخاص الحاضرين لأشغال التحديد، وذلك لأجل تحيين مطالب التحفيظ وتأكيد الصفة التي تم بمقتضاها مباشرة عملية التحديد.

- حالة تعذر التحديد مرتين متتاليتين بسبب غياب طالب التحفيظ عن عملية التحديد (الدورية عدد 383 أدناه).

- حالة عدم تبرير الزيادة في المساحة بين تلك المصرح بها وتلك التي أسفر عنها التصميم الهندسي، عبر حجج وسندات إضافية.

- حالة عدم طلب استخراج الزائد من المساحة قصد الاحتفاظ بالمساحة الأصلية المصرح بها إبان إيداع مطلب التحفيظ وذلك في الحالة التي لا يتوفر فيها طالب التحفيظ على سندات إضافية.

- زائد الحالة التي يحجم طالب التحفيظ عن تزويد المحافظة العقارية بعنوان المجاورين أو المجاور المطلوبة موافقتهم على عملية التحديد في حالات خاصة.

- حالة عدم إصلاح الحالة المدنية لطالب التحفيظ بإجراء المطابقة بين ما هو مضمن بالعقود المدعمة للمطلب وباقي وثائق ملف الطلب.

أما حالات الرفض فلا بد من التمييز بين رفض مطلب التحفيظ الذي يكون له رقم خاص به وبين رفض إدراج مطلب التحفيظ الذي لا يكون له رقم والذي قد يرفض إدراجه لوقوعه داخل عقار محفظ أو من طرف أشخاص غير محددين بالفصل 10 من ظهير التحفيظ العقاري، وبخصوص حالات الرفض سواء رفض المطلب أو إدراجه فلم يشر إليها الظهير المذكور عبر الفصول 37 و37 مكرر و38، لكن غالباً ما يكون:

- عدم كفاية الحجج؛ ومن حالاتها نجد؛ عدم تنصيب العقد على مساحة أو حدود العقار المطلوب تحفيظه، الإدلاء بسندات أبعد ما تكون عن إثبات التملك كرسوم إحصاء متروك أو قسمة... انتفاء شكلية التسجيل لدى مصلحة التسجيل، عدم الإدلاء بأصل التملك المشار إليه بالسند المدلى به للتحفيظ...

- عدم صحة الطلب؛ وعلى سبيل المثال يمكن الرفض عند تواجد وعاء المطلب داخل رسم عقاري أو تحديد إداري مصادق عليه إعمالاً لمبدأ التطهير، أو زورية السندات والحجج المدعمة لطلب التحفيظ بمقتضى أحكام قضائية نهائية، أو إدراج مطلب التحفيظ على نفس العقار المحكوم به لصالح المتعرض في مواجهة طالب التحفيظ، وذلك إعمالاً لمبدأ سبقية البت وحجية الشيء المقضي به بين الأطراف، وكذلك حالة عدم انطباق العقود بالإضافة إلى تصريحات طالب التحفيظ على العقار المحدد وعأوه، حالة إقرار صادر من طرف طالب التحفيظ بعدم ملكيته للقطعة موضوع التحديد، بعد وقوعه في الخطأ بخصوص موقع العقار، حالة قبول طالب التحفيظ للتعرض الصادر ضد مسطرة تحفيظ الملك موضوع المطلب، حالة إدراج مطلبين للتحفيظ لنفس الوعاء العقاري، وفي اسم نفس طالب التحفيظ واستناداً على نفس الرسوم والسندات، حالة إيداع مطلب تحفيظ يقع داخل النفوذ الترابي لمصلحة أخرى للمحافظة العقارية.

- حالة رفض المطلب بسبب صدور أحكام قضائية نهائية عن قضاء التحفيظ، في شأن التعرض (ات) الواردة على المطلب.

- راجع في هذا الإطار:

- عبد العالي دقوقي، مرجع سابق، ص 76 وما يليها.

- هشام بصري، مسطرة التحفيظ وإشكالاتها العملية، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1434-2013، ص 79 إلى 100.

- عائشة تبارين "إلغاء ورفض مطالب التحفيظ على ضوء القانون 14.07"، مقال منشور بموقع العلوم القانونية، الموقع الإلكتروني

www.marocdroit.com، تاريخ الاطلاع 30 أبريل 2024 على الساعة 19:03.

- دورية المحافظ العام عدد 383 بتاريخ 16-12-2010 في شأن التمييز بين الإلغاء والرفض.

- دورية المحافظ العام عدد 401 بتاريخ 26-10-2014 في شأن حصر حالات الإلغاء في الفصلين 23 و50 من ظهير التحفيظ العقاري.

وبالتالي فعملية تبليغ قرارات المحافظ على الأملاك العقارية تتم بشكل إلكتروني مع ضرورة العمل على تعليل القرارات السلبية تطبيقاً لنصوص القانون رقم 03.01 الذي يلزم الإدارات العمومية والجماعات المحلية على ضرورة تعليل قراراتها الإدارية السلبية⁶⁰.

إلا أن الإشكال هنا هو مدى إمكانية اعتبار الإشعارات الموجهة بطريقة إلكترونية لأجل استكمال إجراءات معينة كالإدلاء بالحجج المؤيدة للمطلب من طرف المحافظ العقاري قرارات إدارية؟

قبل الخوض في مسألة طبيعة الإشعارات الإلكترونية الموجهة إلى طالب التحفيظ، لا بد أولاً من تعريف القرار الإداري.

فبالنسبة للقرار الإداري العادي، فقد عرفه البعض على أنه "عمل بواسطته تقوم الإدارة بشكل انفرادي من أجل إحداث مركز قانوني معين أو تغييره أو إلغائه وذلك لما لها من سلطة عامة على ذلك"⁶¹.

كما عرفه البعض الآخر بأنه "عمل قانوني نهائي صادر بالإرادة المنفردة والملزمة لجهة الإدارة، بما لها من سلطة بمقتضى القوانين والأنظمة وفي الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إنشاء أو تعديل أو إلغاء حق أو التزام قانوني معين، متى كان ممكناً أو جائزاً قانوناً وابتغاء المصلحة العامة"⁶².

أما فيما يخص القرار الإداري الإلكتروني، فقد عرفه أحد الباحثين بأنه "عبارة عن مستند إلكتروني يعبر عن الإرادة الملزمة والمنفردة للإدارة بقصد ترتيب أثر قانوني

⁶⁰ - ظهور شريف رقم 1.02.202 الصادر بتاريخ 12 جمادى الأولى 1423 (23 يوليو 2002) بتنفيذ القانون 03.01 بشأن إلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليل قراراتها الإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5029 بتاريخ 3 جمادى الآخرة 1423 (12 غشت 2000)، ص 2282.

⁶¹ - J. RIVERO ET J. WALINE, *Droit administratif*, Dalloz, 19em édition, Paris, 2002, page 81.

⁶² - نواف كنعان، القانون الإداري الكتاب الثاني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، طبعة 2005، ص 237.

معين⁶³، كما اعتبره البعض الآخر على أنه امتداد طبيعي لسلطة الإدارة الأصلية بإصدار القرار الإداري التقليدي مع اختلاف وسيلة الممارسة⁶⁴.

ومنه، فإن تلك الإشعارات لا ترقى إلى درجة القرار الإداري العادي أو الإلكتروني المكتمل الأركان، لكونها مجرد تنبيهات لأجل استكمال الإجراءات أو تغييرها كما نصت على ذلك المادة السابعة من المرسوم الخاص بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، وبالتالي فهي مجرد وسيلة تبليغية لا غير.

وأحياناً قد تكون هذه الإشعارات وسيلة لتبليغ قرار إداري إلكتروني صادر عن المحافظ على الأملاك العقارية، وذلك مثلاً عندما يعمد إلى رفض أو إلغاء مطلب التحفيظ، والذي يأتي مكتمل المقومات والأركان⁶⁵.

وللاشارة فإن المشرع المغربي قد متع الأوراق المرسلة إلكترونياً بنفس القوة القانونية لتلك المسلمة يدوياً، وذلك أمر محمود قد سار عليه المشرع المغربي تفاعلياً للنقاشات التي كانت ستطرأ في هذا الجانب، ناهيك على كون المساواة في القيمة القانونية للوثيقة المحررة على الورق والمحرة إلكترونياً يعطي الثقة للمرتفق الإلكتروني⁶⁶.

⁶³ محمد سلمان نايف شبير، النفاذ الإلكتروني للقرار الإداري: دراسة تطبيقية مقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة عين شمس، كلية الحقوق - مصر 2015، ص 41.

⁶⁴ محمادي البداوي "القرار الإداري الإلكتروني"، مقال منشور بمجلة المنارة الموقع الإلكتروني www.revuealmanara.com، تاريخ الاطلاع 29 أبريل 2024، على الساعة 16:46.

⁶⁵ إن القرار الإداري سواء العادي أو الإلكتروني يرتكز أساساً على مجموعة من الأركان منها ما يعود إلى تكوينه الخارجي، وأخرى تخص الجانب الداخلي؛

- الأركان الخارجية للقرار الإداري:

- 1 - ركن الاختصاص: بمعنى صدور القرار عن الشخص المختص قانوناً بإصداره لا من أي شخص آخر، وذلك طبقاً لمبدأ التخصص.
- 2 - ركن الشكل: أي الصيغة التي يوضع فيها القرار سواء اتخذت الشكل الكتابي أو الرقعي، مع ضرورة التوقيع عليه والتعليل في حال ما إذا كان قرار سلمي.

- الأركان الداخلية للقرار الإداري:

- 1 - ركن المحل: بمعنى موضوع القرار أو مادته، كأن يكون قرار بإلغاء مطلب للتحفيظ...، وهو أيضاً الأثر القانوني للقرار، والذي قد يتخذ صورة إنشاء مركز قانوني، أو تعديل مركز قائم، أو إلغاء مركز قانوني قائم.
 - 2 - ركن السبب: أي الدافع الذي جعل الإدارة تصدر القرار، ويجب أن يكون مشروعاً، صحيحاً وحقيقياً.
 - 3 - ركن الغاية: الهدف النهائي الذي يسعى مصدر القرار تحقيقه، فالغاية من إصدار المحافظ لقرار التحفيظ هي تطهير العقار.
- ⁶⁶ تنص المادة 4 من المرسوم 2.18.181 على ما يلي "تتمتع الإجراءات والأداءات والإشعارات والشهادات والرسوم العقارية والسجلات والتصاميم والخرائط وغيرها من الوثائق المسلمة عبر المنصة الإلكترونية، بنفس القيمة القانونية التي تحظى بها تلك المنجزة على دعامة ورقية، وفق التشريع الجاري به العمل".

ثانياً: تطوير المحافظة العقارية لبرنامج تتبع مراحل مسطرة التحفيظ "مطلب"

لأجل الرفع من وثيرة التحفيظ والبت في الطلبات المقدمة في الآجال القانونية، عملت المحافظة العقارية على تطوير عدة تدابير وإجراءات عملية، من أبرزها اعتماد برنامج معلوماتي يمكن من تتبع مراحل مسطرة التحفيظ، وقد ساهم برنامج مطلب في تكوين قاعدة معطيات عقارية تتعلق بمطالب التحفيظ المدرجة⁶⁷.

وتأتي هذه الخطوة بغية تأسيس الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لقواعد البيانات الخاصة بأنشطتها، والاستمرار كمؤسسة رائدة في نهجها المتواصل لجعل الرقمنة خياراً استراتيجياً لكافة خدماتها من جهة وكرافعة للإنتاجية في مجال التحفيظ العقاري من جهة أخرى⁶⁸.

ويتيح برنامج مطلب مجموعة من الخدمات والإجراءات بكيفية إلكترونية، والتي يمكن تعدادها على الشكل التالي⁶⁹:

- إدراج المعلومات المتعلقة بمطلب التحفيظ: حيث يعمل المستخدم المعني على تحصيل مختلف البيانات المتعلقة بمطلب التحفيظ، عبر تحصيل رقم المطلب في اليوم الذي أدرج فيه (اسم المالك، نوع المسطرة، الموقع...) والبيانات الخاصة بمطالب التحفيظ والمجاورين ومؤيدات الطلب.

- النشر والتعليق: بحيث أصبح برنامج مطلب يمكن من استخراج خلاصات مطالب التحفيظ، والخلاصات الإصلاحية، وإعلانات انتهاء التحديد، وإعلانات

وتأتي هذه المادة موافقة لمضمون الفصل 1-417 من القانون 53.05 والذي ينص على أنه "تتمتع الوثيقة المحررة على دعامة إلكترونية بنفس قوة الإثبات التي تتمتع بها الوثيقة المحررة على الورق.

تقبل الورقة المحررة بشكل إلكتروني للإثبات، شأنها في ذلك شأن الوثيقة المحررة على الورق شريطة أن يكون بالإمكان التعرف، بصفة قانونية، على الشخص الذي صدرت عنه وأن تكون معدة ومحفوظة وفق شروط من شأنها ضمان تماميتها".

⁶⁷- علي العطري "قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيظ العقاري" سلسلة دفاتر محكمة النقض، العدد 26، ص 88.

⁶⁸- مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية عدد 10192 بتاريخ 12 ماي 2023 في شأن تحصيل بيانات مطالب التحفيظ ببرنامج

"مطلب".

⁶⁹- علي العطري، مرجع سابق، ص 92.

جديدة عن انتهاء التحديد لأجل نشرها بالجريدة الرسمية، وتعليقها إثر ذلك لدى الجهات المعنية⁷⁰.

- **توجيه الاستدعاءات:** وذلك عبر استخراج المحافظ لمختلف الاستدعاءات الموجهة إلى المتدخلين بمسطرة التحفيظ لأجل حضور عمليات التحديد والتحديد التكميلي⁷¹.

- **توجيه الإنذارات:** عبر استخراج الإنذارات التي تخص المتعرض أو طالب التحفيظ لأجل استئناف عمليات التحديد أو إبداء رأيه بالتعرضات أو لأجل متابعة المسطرة بالنسبة للثاني، أو لأجل الإدلاء بالحجج وأداء الرسوم وحقوق المرافعة، ووجييات التحديد التكميلي بالنسبة للمتعرض⁷².

- **الإيداعات:** كما هو معلوم فإن مسطرة التحفيظ لا تقيّد التصرف في العقار بحيث يمكن لكل ذي مصلحة إيداع التعرضات أو إيداع ما يخضع للإشهار، وهنا يأتي دور برنامج مطلب عبر استخراج بيانات الإيداعات.

- **مسك سجلات مسطرة التحفيظ:** بالعودة إلى المادة 24 من مرسوم 14 يوليوز⁷³ 2014 والمادة 34 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ، نجد أن المحافظ على الأملاك العقارية يعمل على مسك سجل التعرضات R3 وسجل الإيداع R4 أو السجل الترتيبي الخاص بالإجراءات السابقة للتحفيظ والسجل الخاص بالإجراءات اللاحقة للتحفيظ، ويمكن برنامج "مطلب" المحافظ من مسك هذين السجلين إلكترونياً⁷⁴.

⁷⁰ راجع مقتضيات الفصول 17-18-23-37-83 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14.07، والمادة 2 من مرسوم 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري.

⁷¹ راجع مقتضيات الفصول 19 و23 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14.07، والمادة 2 من مرسوم 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري.

⁷² راجع مقتضيات الفصول 23 و25 و31 و50 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

⁷³ مرسوم رقم 2.13.18 صادر في 16 من رمضان 1435 (14 يونيو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014)، ص 6119.

⁷⁴ راجع مقتضيات الفصل 25-76-84 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07، والمادة 24 من مرسوم 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري.

- تنظيم عمليات إرسال البيانات التي تستوجب النشر- في الجريدة الرسمية إلى الإدارة المركزية: ويتمثل الأمر في ملخصات مطلب التحفيظ والإعلانات الخاصة بعمليات التحديد، و عملية النشر- التي يقوم بها المحافظ إثر تلف أو ضياع نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد الخاصة.

وقد عملت المحافظة العقارية على تطوير برنامج "مطلب" ليصبح الآلية الوحيدة لتدبير وتتبع جميع الإجراءات والعمليات المتعلقة بمطالب التحفيظ المودعة في إطار مختلف مساطر التحفيظ سواء كانت عادية أو خاصة، وذلك عبر إصدار نسخة جديدة ومحنة من البرنامج تتضمن مجموعة من الوظائف التي ستمكن المستخدمين من تحصيل بيانات مطالب التحفيظ ومعالجة جميع مراحل مسطرة التحفيظ والإجراءات المتعلقة بها، وكذا جميع العمليات التي قد ترد على مطالب التحفيظ أثناء سريان المسطرة، واستخراج المطبوعات المتوفرة به كالأستدعاءات والإعلانات والمسودات وسجل التعرضات⁷⁵، وبالتالي اعتماد برنامج "مطلب" في مختلف مراحل الإنتاج الخاصة بمساطر التحفيظ العقاري⁷⁶.

وبالتالي يمكن القول إن برنامج مطلب سيشكل خطوة مهمة لأجل تدعيم ورش الرقمنة التي تنهجه مؤسسة المحافظة العقارية، وذلك من خلال ربح الوقت وتسهيل طرق عمل مستخدمي الوكالة، الأمر الذي سيعود لا محال بالنفع على المتدخلين في مسطرة التحفيظ.

⁷⁵ - مذكرة المدير العام للمحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 000897 بتاريخ 20 يناير 2020 في شأن برنامج تدبير مطالب التحفيظ "مطلب".

⁷⁶ - مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 10192 بتاريخ 12 ماي 2023 في شأن تحصيل بيانات مطالب التحفيظ ببرنامج مطلب.

- مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 2023/1/37113 بتاريخ 25 شتنبر 2023 في شأن تحصيل بيانات مطالب التحفيظ ببرنامج مطلب.

الفقرة الثانية: الإشهار العقاري الإلكتروني آلية لتحقيق الملكية

العقارية

عمل المشرع المغربي عبر ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14.07 على استحداث مجموعة من الآليات والوسائل الإشهارية لمطالب التحفيظ، والتي تتمثل في النشر بالجريدة والتعليق لدى كل من المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية ولدى رئيس المجلس الجماعي.

لكن ومحاولة من المشرع أيضا لتلافي إشكالات الوسائل الإشهارية التقليدية، عمل عبر المرسوم 2.18.181 على إطلاق خدمة جديدة تدعى "خدمة الإشهار العقاري"، ومنه يثار التساؤل حول شكليات الولوج والاطلاع على هذه المنصة الرقمية؟ (أولا)، وهل فعلا ساهمت هذه الخدمة في الزيادة من فعالية مسطرة الإشهار؟ (ثانيا).

أولا: شكليات الإشهار العقاري الرقمي لمطالب التحفيظ

جاء تنزيل خدمة الإشهار العقاري بغية توسيع عملية الإشهار عبر الوسائل التقنية الحديثة، بحيث يمكن من خلالها الاطلاع على الإعلانات الخاصة⁷⁷ بمطالب التحفيظ وبالرسوم العقارية مادامت آجالها سارية دون التنقل إلى مقر المحافظة على الأملاك العقارية⁷⁸.

ولأن نظام التحفيظ العقاري تركز أساسا على الإشهار العلنية فإن المحافظة تسهر على تطبيقه، حيث إن كافة الإجراءات الخاصة سواء المتعلقة بمسطرة التحفيظ والتقييدات فهي تخضع لعملية الإشهار الإلكتروني⁷⁹.

⁷⁷ تتيح المنصة الرقمية للمحافظة العقارية مكنة الاطلاع على ملخص مطلب التحفيظ، الإعلان عن انتهاء التحديد، إعلان جديد عن انتهاء التحديد، ملخص إصلاحي لمطلب التحفيظ، الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، خدمة الإشهار العقاري www.ancfcc.com، تاريخ الاطلاع 1 ماي 2024 على الساعة 18:33.

⁷⁸ محمد صالح "أثر تطبيق الآليات الإلكترونية على حسن سير عمل إدارة المحافظة العقارية في زمن كورونا"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com، تاريخ الاطلاع 11 مارس 2024 على الساعة 12:01.

⁷⁹ أشرف جنوي "الرقمنة ودورها في تحصين الملكية العقارية"، مداخلة في المؤتمر العلمي الدولي المعنون بـ "الرقمنة والقانون تطلعات المستقبل في الدول العربية"، المنعقد يوم الجمعة والسبت 15 و16 يوليوز 2022 بجامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-مراكش، ص 260.

وقد عمل المشرع المغربي على تنظيم هذه الخدمة عبر مادتين ضمن مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، بحيث نص ضمن المادة 18 منه على أنه "يتم عبر المنصة الإلكترونية إشهار جميع الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري المنشورة بالجريدة الرسمية، والتي لا تزال الآجال المتعلقة بها سارية المفعول".

ومنه يمكن القول إن هذه المادة تشكل دليل على أن النشر بالجريدة الرسمية أصبح غير ذي فاعلية على مستوى الإشهار⁸⁰، كما أن المادة جاءت بمصطلح التحفيظ العقاري، والذي يدل على توسيع نطاق هذه العملية ليشمل الخدمات القبلية والبعديّة لتأسيس الرسم العقاري، وبالتالي تأكيد توجه المشرع المغربي ضمن الفصل الأول من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07 بعدما كان هناك جدال فقهي وقضائي حول معنى التحفيظ العقاري ونطاقه⁸¹.

كما نصت المادة 19 من نفس المرسوم على أنه "يمكن الاطلاع على الإعلانات المذكورة في المادة السابقة عبر المنصة الإلكترونية، من خلال اختيار المحافظة العقارية الواقع بدائرة نفوذها العقار المعني والولوج إلى باقي الاختيارات المتاحة عند الاقتضاء". بحيث عملت هذه المادة على توضيح الكيفية القانونية التي يمكن للمعني بالأمر بالاطلاع على ملخص مطلب التحفيظ وإعلانات انتهاء التحديد.

وتبرز فاعلية هذه الخدمة في استغلال الولوجيات الرقمية لأجل تنبيه من له مصلحة في التعرض ضمن الآجال القانونية، وهو الأمر الذي لا يحصل بالارتكان إلى الجريدة الرسمية، كما أن أصحاب الحقوق قد يكونوا مقيمين بعيدا عن الدائرة الترابية لتعليق إعلانات التحديد أو مقيمين خارج الوطن⁸².

⁸⁰ - وهذا ما أكدته الباحثة سعاد رايب عندما اعتبرت أن "النشر بالجريدة الرسمية لا يفي بغرض النشر نظرا لعدم اطلاق الكل عليها وتبقى عملية النشر بواسطتها لا تفي بالغرض المتوخى من عملية الإشهار نظرا لمحدودية انتشارها بين الأفراد، الأمر الذي يطرح سؤال حماية الملكية العقارية"،

للتوسع أكثر في هذا الإطار راجع:

- سعاد رايب، حماية الغير في نظام التحفيظ العقاري، مطبعة الأمانة - الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2022، ص 18 إلى 22.

⁸¹ - تمت الإشارة إلى الجدال الفقهي والقضائي حول التحفيظ العقاري ونطاقه ضمن هامش الصفحتين 15 و16.

⁸² - هشام بصري، أثر التدبير الإلكتروني على نظام التحفيظ العقاري المغربي؛ أية أدوار للرقمنة في صلب نظام الإشهار بالسجلات العقارية؟،

مطبعة الأمانة- الرباط، طبعة 2024، ص 20.

وللاستفادة من هذه الخدمة، يكفي فقط للمعني بالأمر أن يعمل على الولوج إلى المنصة الرقمية للمحافظة العقارية عبر (ANCFCC)، ثم اختيار خدمة الإشهار العقاري التي تتيح مجموعة من الاختيارات سواء تلك الخاصة بمسطرة التحفيز العقاري أو مسطرة التقييدات (اختيار المحافظة العقارية المعنية، طبيعة المرجع العقاري، نوع المسطرة ونوع الإعلان)، ثم الضغط على "بحث" باللون الأخضر، والاطلاع على العملية أو الخدمة المراد الوصول إليها بكل سرعة وبساطة⁸³.

ثانياً: تجليات الأمن العقاري على مستوى توسيع نطاق عملية الإشهار

تعتبر عملية الإشهار من بين أهم الوسائل المسخرة لحماية الثروة العقارية وتحقيق الأمن العقاري، فعبها يمكن الاطلاع على ملخصات مطالب التحفيز العقاري وإعلانات انتهاء التحديد وكذلك الخلاصات الإصلاحية الواردة على العقار محل مطلب التحفيز، سواء كان ذلك بشكل تقليدي عبر الوسائل المنصوص عليها في الفصول 17 و18 من ظهير التحفيز العقاري أو عبر خدمة الإشهار العقاري الإلكترونية والمستحدثة من قبل المحافظة العقارية⁸⁴، والتي هي الأخرى تم التنصيص عليها في نصوص المرسوم 2.18.181 الصادر سنة 2018.

ويأتي توسيع عملية الإشهار العقاري، بهدف تجاوز القصور الذي يعتري الوسائل التقليدية خصوصاً النشر لدى الجريدة الرسمية، والذي أصبح الإشهار فيها مجرد إجراء شكلي، وكذلك خدمة الأهداف المتوخاة من تطبيق نظام التحفيز العقاري عبر إعطاء العقار رسماً عقارياً يعكس حالته سواء من الجانب الذي يخص أحقية التملك أو من الجانب الذي يخص ضبط الحدود والحقوق والتحملات الواردة على العقار موضوع مطلب التحفيز.

⁸³ الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، خدمة الإشهار العقاري www.ancfcc.com، تاريخ الاطلاع 1 ماي 2024 على الساعة 18:35.

⁸⁴ مذكرة المحافظ العام عدد 7279 مؤرخة في 08-06-2017 في شأن خدمة الإشهار العقاري، أوردها: - حمزة أمزيل "حكمة التدبير الرقمي لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة به"، مؤلف جماعي، الرقمنة وفعالية المراكز القانونية، مجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية، العدد 32 لسنة 2023، ص 243.

ناهيك على كون هذا التوسيع من شأنه ضمان استقرار المعاملات العقارية عن طريق منح أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية ولباقى الحقوق العينية مع إعطاء أصحابها، وكذا الأغيار ضمانات قوية وحجية مطلقة تجاه الكافة⁸⁵.

وتنزيلا لهذه الأهداف على أرض الواقع، جاء إطلاق خدمة الإشهار العقاري⁸⁶ التي أعطت مجموعة من الضمانات المهمة للمرتفق، والتي ستساهم لا محال إذا ما كان هناك تفاعل من قبل المعنيين في ترسيخ أسس الأمن العقاري وضبط الملكية العقارية، ويمكن رصد أهم هذه الضمانات فيما يلي:

- **خاصية السرعة والمجانية:** بحيث يمكن الولوج إلى خدمة الإشهار العقاري والاطلاع على الإعلانات المنشورة بكيفية إلكترونية والتي تخص مطالب التحفيظ أو انتهاء عمليات التحديد، بدون الحاجة إلى التنقل نحو مصالح المحافظة العقارية أو نحو المحكمة الابتدائية وباقي الجهات المعنية بالتعليق، ناهيك على كون هذه الخدمة تسهل عنصر العلم لدى المالكين وخصوصا الجالية المغربية المقيمة بالخارج⁸⁷.

- **الحد من ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير:** تساهم خدمة الإشهار العقاري في الحد من ظاهرة السطو على عقارات الأغيار، وذلك عبر تمكين كل ذي مصلحة - خاصة المرتفقين المقيمين بالخارج - من إمكانية الاطلاع على الإعلانات التي تخص مسطرة التحفيظ عبر المنصة الإلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وهذا ما يمنحهم مكنة التدخل داخل الأجل القانوني المحدد للإجراء بموجب التشريعات الجاري بها العمل كما هو الأمر بالنسبة للتعرض⁸⁸.

⁸⁵ - محمد فلون، التحفيظ العقاري كآلية لتحقيق الأمن العقاري، مجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية، العدد الخامس، يوليو 2020، ص 88.

⁸⁶ - عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على القيام بحملات تحسيسية بأهمية خدمة الإشهار العقاري نحو دول أوروبا (فرنسا، بلجيكا...) لأجل إشعار الجالية هناك بأهمية هذه الخدمة، وكذلك تكثيف الجهود لمكافحة مافيا العقار.

- مصطفى الدرعي، التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد 65، لسنة 2022، ص 118.

⁸⁷ - حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 243.

⁸⁸ - مصطفى الدرعي، مرجع سابق، ص 117.

- الطابع الإلزامي والواسع لإشهار الإعلانات من طرف المحافظات العقارية عبر خدمة الإشهار العقاري: نص المشرع المغربي في إطار المرسوم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري على الطابع الإلزامي والواسع لخدمة الإشهار العقاري، بحيث لم تقتصر على محافظة عقارية معينة، إنما تشمل الخدمة مجموع التراب الوطني وكل المحافظات العقارية، وهذا الأمر من شأنه الزيادة في فعالية مسطرة الإشهار باعتباره أحد مرتكزات نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي.

وفي سياق الحديث عن فاعلية خدمة الإشهار العقاري في توفير الأمن العقاري، لا بد من الإشارة إلى مقتضى مهم يحد من هذه الفاعلية وهو ذلك المتعلق بإشهار مطالب التحفيظ، على اعتبار أن منصة المحافظة العقارية تنشر فقط مطالب التحفيظ التي لا زال أجل التعرض بشأنها قائم، أما التي انتهت أجل التعرضات فلا توجد عبر المنصة أو خدمة الإشهار العقاري، وهذا الأمر يعد أمر سلبى قد لا يخدم مصالح الأشخاص الذين يودون سلوك مكنة التعرض الاستثنائي، وذلك لتقصير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في واجب الإعلام، وبالتالي ضرب مبادئ العدالة العقارية القائمة على أساس حماية المالك الحقيقي للعقار تجاه المالك الظاهر⁸⁹.

وفي سياق تنزيل خدمة الإشهار العقاري يطرح تساؤل مهم حول مدى إمكانية الاستغناء مستقبلاً على الوسائل التقليدية للإشهار، وما مدى فاعلية هذه الوسيلة الإشهارية المستحدثة؟

ذهب أحد الباحثين⁹⁰ إلى القول بعدم إمكانية الاستغناء على الوسائل التقليدية الإشهارية، وأرجع ذلك إلى عدم وعي فئة عريضة من الناس بسبل استعمال الآليات

⁸⁹ - وقد عرف أحد الباحثين المالك الظاهر في ظهير التحفيظ العقاري على أنه " كل شخص قام بإيداع مطلب للتحفيظ بحيث يفترض أنه المالك الحقيقي إلى أن يثبت العكس أثناء مسطرة التحفيظ وقبل تحفيظ العقار ".
- عبد الرزاق التغزاوي " أثر التطهير بين حماية المالك الظاهر وهاجس تحفيظ ملك الغير " مداخلة في الندوة الوطنية المنظمة من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية- كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش تحت عنوان "القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق"، المنعقدة يومي 26 و27 نونبر 2021، العدد 64، المطبعة الوراقة الوطنية- مراكش، الطبعة الأولى 2023، ص 365.

⁹⁰ - مصطفى الدرعي، المرجع نفسه، ص 115.

الرقمية، وبالتالي ستكون خدمة الإشهار الإلكتروني قاصرة على تكريس مبدأ العلنية في مجال التحفيز العقاري.

ومن وجهة نظري أرى بأن خدمة الإشهار العقاري، وإن كانت ستساهم في الرفع من فاعلية وسائل الإشهار العقاري، فإنها تبقى هذه الفاعلية رهينة باهتمام ووعي المجتمع المغربي ككل والمرتفق على مصالح المحافظة العقارية على وجه الخصوص بوجود هذه الخدمات الرقمية وكذا معرفة دورها وأهميتها، وحتى عندما نتحدث عن قصور وسائل الإشهار التقليدية فإنه لا يمكن رد الأمر إلى تلك الوسائل نفسها، ولكن الأمر مرتبط أيضا بدراسة المرتفق على مصالح المحافظة العقارية بمسطرة التحفيز العقاري والوسائل الإشهارية لهذه المسطرة.

أما فيما يخص مسألة الاستغناء عن الوسائل التقليدية، فإنني أعتقد أن الوضع الحالي لا يسمح بهذا التغيير لاعتبارات تخص علاقة المواطن المغربي بالإدارة الرقمية والخدمات المقدمة من قبلها، وبالتالي فإن التخلي على الوسائل الإشهارية التقليدية رهين بفاعلية خدمة الإشهار العقاري الإلكترونية وتفاعل المرتفق معها أيضا.

المطلب الثاني: مظهرات الرقمنة على مستوى عمليات التحديد

والتعرض

إن المحافظة العقارية وفي سبيل تنزيل البرنامج الاستراتيجي الرقمي لم تقتصر على عمليات الإيداع الإلكتروني لمطالب التحفيز⁹¹ والإشهار العقاري، إنما تسعى إلى تنظيم عمليات التحفيز العقاري في شموليتها بطريقة رقمية.

وهذا ما جاء به مرسوم 2018، والذي نص في مادته 11 على إمكانية تدبير عمليات التحديد والتعرض بشكل إلكتروني، وكما يعلم الجميع فإن عمليتي التحديد والتعرض تشكلان أساس مسطرة التحفيز العقاري، لما لهما من نتائج إيجابية على المستوى شهر أعمال التحفيز.

⁹¹ للإشارة فإن مصالح المحافظة العقارية لا زالت لحد الساعة لم تفعل خدمة مطالب التحفيز الإلكترونية (27 فبراير 2024 على الساعة

ومنه، سأحاول عبر هذا المطلب إلقاء الضوء ما أمكن على التدبير الإلكتروني لكل من عملية التحديد العقاري (الفقرة الأولى)، وعملية التعرض (الفقرة الثانية) ميرزا تجليات الأمن العقاري على مستوى العمليتين.

الفقرة الأولى: التحديد العقاري الإلكتروني آلية لضبط الملكية

العقارية

تشكل عملية التحديد العقاري إحدى أهم عمليات التحفيز العقاري، وذلك لكونها تتم بشكل إشهاري يطلع عليه الجمهور وبواسطة مهندس مساح طبوغرافي ينتدب من قبل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية⁹² لهذه الغاية، وهي مناسبة أيضا لحضور كل من يرجى منه فائدة.

فقد أولاهها المشرع المغربي عناية خاصة وجعلها منطلقا هاماً لإثبات حالة العقار ماديا وقانونيا، بحيث نظمها قانوننا من خلال الفصول 19 و20 و21 و22 من ظهير التحفيز العقاري.

ومن أجل معالجة هذه الفقرة، سأحاول التطرق (أولا) إلى نطاق التدبير الرقمي لعملية التحديد، على أن أعالج في (ثانيا) الأسباب التي تحد من التعميم الشمولي لرقمنة عملية التحديد.

أولا: التدبير الإلكتروني لعمليات التحديد العقاري

تعتبر عملية التحديد أولى العمليات التي تلي نشر ملخص مطلب التحفيز في الجريدة الرسمية وتعليقه لدى الجهات المعنية، بما في ذلك النشر عبر المنصة الرقمية

⁹² وقد أعطى المشرع المغربي إمكانية القيام بعمليات التحديد لكل من أحد العاملين المؤهلين التابعين للمهندس المساح الطبوغرافي المحلف المنتهي إلى مصلحة المسح العقاري، وكذلك للمهندسين المساحين الطبوغرافيين الذين ينتمون إلى القطاع الخاص والمسجلين بالهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، وذلك بغية تخفيف الضغط على من لهم الاختصاص الأصلي لهذه العملية وتوفير الوقت وكذلك إعطاء فرصة للعاملين المؤهلين لأخذ التجربة.

- الظهير الشريف رقم 1.13.116 بتاريخ 26 صفر 1435 (30 دجنبر 2013) المتعلق بالقانون رقم 57.12 المتمم للقانون 14.07، الجريدة الرسمية عدد 6224 بتاريخ 21 ربيع الأول 1435 (23 يناير 2014)، 262.

للمحافظة العقارية، فهي عملية تتم عبر مهندس مساح ينتمي هيئة المهندسين المساحين الطبوغرافيين من خلال انتقاله إلى عين المكان⁹³، وتحت مسؤوليته الشخصية.

فهي كما اعتبرها أحد الباحثين فرصة سانحة لأجل حضور من له رابطة مباشرة أو غير مباشرة بالعقار لأجل الإدلاء بإفاداتهم لصالح طالب التحفيظ أو المتعرض⁹⁴.

وقد عمل المشرع المغربي على تنظيم عملية التحديد ضمن الظهير الصادر سنة 1913 والمعدل والمتم بموجب القانون 14.07، كما جاء التنصيص على طبعها بالصيغة الإلكترونية من خلال المرسوم المنظم لعمليات التحفيظ العقاري الإلكتروني ضمن المادة 11 والتي تنص على ما يلي "يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الإلكترونية ولا سيما منها:

- طلب استئناف عملية التحديد.

- طلب إنجاز التحديد التكميلي أو استئنافه."

ومنه، فإن القراءة الأولية لمضمون المادة أعلاه توحي إلى وجود مجموعة من الملاحظات، يمكن إجمالها على الشكل التالي:

- **الملاحظة الأولى:** الأكيد أن عملية التحديد هي عملية مترابطة يتداخل فيها عمل المحافظ على الأملاك العقارية وعمل المهندس المساح الطبوغرافي، بالإضافة إلى المتدخلين المباشرين وغير المباشرين في عملية التحفيظ، وتستهل هذه العملية عبر استدعاء المحافظ شخصياً أو عبر وكالة صحيحة الأشخاص المحددين ضمن الفقرة الثانية من الفصل 19 من القانون رقم 14.07⁹⁵، لكن وعند العودة إلى المرسوم

⁹³- محمد خيري، مرجع سابق، ص 176 (بتصرف).

⁹⁴- عبد العالي دقوقي، مرجع سابق، ص 93.

⁹⁵- تنص الفقرة الثانية من الفصل 19 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه "يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية شخصياً لهذه العملية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو البريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ:

1- طالب التحفيظ؛

2- المجاورين المباشرين في مطلب التحفيظ؛

3 - المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية.

وتتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصياً أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة".

2.18.181، فالظاهر أنه قد أغفل التنصيص على الاستدعاء لعملية التحديد أول مرة، وقد نادى إحدى الباحثات⁹⁶ بضرورة إصدار دوريات ومناشير تنظم عملية التحديد الأولي بشكل إلكتروني.

- **الملاحظة الثانية:** الملاحظ أن المادة 11 من مرسوم 2018 تنص فقط على تدبير عمليتي استئناف التحديد والتحديد التكميلي بشكل إلكتروني أو استئنافية كذلك، وهذا ما يظهر عند تصفح المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية⁹⁷.

- **الملاحظة الثالثة:** اقتصر التدبير الإلكتروني لعمليات التحديد على العمليات القانونية دون التقنية والواقعية، أي العمليات التي يقوم بها المهندس المنتدب على أرض الواقع، من حساب للمساحة وتفاعل مع المتدخلين المباشرين وغير المباشرين في عملية التحفيظ ومعاينة للحيازة.

ثانيا: التحديد العقاري بين متطلبات الرقمنة ومبادئ التحفيظ

العقاري

يعتمد المشرع المغربي في صياغته لفصول ظهير 1913 المعدل والمتمم بالقانون 14.07 على مبدأ هام ألا وهو إيصال عمليات التحفيظ العقاري لأكبر قدر من الناس، سواء كان هؤلاء معنيين بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة بأعمال التحفيظ⁹⁸.

⁹⁶ فاضمة راعي، التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة ابن زهر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-أكادير، السنة الجامعية 2019-2020، ص 146.

⁹⁷ تم الاطلاع بتاريخ 7 مارس 2024، على الساعة 15:20.

⁹⁸ إن القانون رقم 14.07 جاء ليكرس أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، والمتمثلة فيما يلي:

• مبدأ التخصيص: بمعنى أن نظام الشهر العيني يتخذ من العقار أساسا للتقييد في السجل العقاري، بحيث تخصص صفحة لكل عقار تعكس حالته المادية والقانونية (المساحة والحدود والحقوق التكليف الواردة على العقار)، وبالتالي فإن المتعامل بالعقار لا يمكن أن يفاجئ بحقوق أخرى مسجلة على سجلات عقارية.

• مبدأ الأثر الإنشائي: أي لا يمكن أي كان أن يدعي حقا عينيا على عقار محفظ إلا بتقييده في السجل العقاري المخصص له.

• مبدأ شرعية التسجيلات: بمعنى تثبيت المحافظ على الأملاك العقارية مسبقا من المحررات والمستندات المقدمة للقيد من حيث الشكل والموضوع، فضلا عن التحقق من أهلية الأطراف وهويتهم وذلك حتى يكون كل ما هو مقيد في السجل العقاري صحيحا.

• مبدأ تعويض المضرور من القيد في السجل العيني: كل شخص مقيد في السجل العقاري هو المالك الوحيد للحقوق التي يتضمنها، وهذا قد يؤدي إلى التضحية بحقوق صاحب الحق العيني، لذلك سمح نظام السجل العيني للطرف المتضرر من القيد طلب التعويض.

• مبدأ عدم سرمان التقادم في مواجهة بيانات السجل العقاري: لا يعرف هذا النظام إلا بالمالك أو صاحب الحق المقيد في السجل العقاري وذلك مهما طاللت مدة حيازة شخص آخر.

الأمر الذي من شأنه لا مجال الرفع من فعالية أعمال التحفيظ العقاري مع إعطاء الحقوق لأصحابها، وبالتالي تفادي سلبيات قرار التحفيظ العقاري النهائي، والذي لا يقبل أي طريق من طرق الطعن⁹⁹.

وتعد عملية التحديد من طرف المهندس المساح الطبوغرافي، إحدى أهم أسس العملية الإشهارية، على اعتبار أنها وعلى غرار الأشخاص الذين تم استدعاؤهم من قبل المحافظ على الأملاك العقارية لأجل حضور عملية التحديد¹⁰⁰، قد يضر أشخاص آخرين لم توجه لهم الدعوة من أبناء المنطقة، الأمر الذي يعطي الفرصة لكل من له مصلحة في ذلك أن يتعرض على عملية التحفيظ العقاري، أو يدلي بإفادته للمهندس بخصوص ما يعرفه عن العقار محل مطلب التحفيظ¹⁰¹.

وبالتالي، فإن القول بإمكانية رقمنة عمليات التحديد التي يقوم بها المهندس المساح الطبوغرافي على أرض الواقع عبر اختلاق وسائل حديثة كالتصوير بواسطة الطائرة بدون طيار، هو أمر وإن كان ممكناً فإنه غير مجدي، وذلك لعدة أسباب:

1 - إن القول بالرقمنة الكلية لعملية التحديد هو إفراغ صريح لمحتوى عملية التحديد فيما يخص الجانب الإشهاري.

2 - رقمنة هذه العملية تشكل تعطيلاً لمقتضيات الفصل 20 من ظهير التحفيظ العقاري¹⁰²، والذي ينص على قيام المهندس المساح الطبوغرافي بالمعاينات والاستجابات

• مبدأ تطهير العقار: بمعنى تطهير العقار المحفظ من كل الحقوق السابقة التي لا يشار إليها أثناء عملية التحفيظ، حيث تتلاشى بصفة نهائية ولا تقوم لها بعد ذلك قائمة.

- عبد العالي دقوقي، مرجع سابق، ص 12-13-163.

⁹⁹- ينص الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي "إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداه من الحقوق غير المقيدة".

¹⁰⁰- راجع مقتضيات الفصل 19 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14.07.

¹⁰¹- علي هرمي "مسطرة التحفيظ في القانون المغربي"، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، العدد 16، فبراير 2020، ص 186.

¹⁰²- راجع مقتضيات الفصل 20 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

ومعاينة الحيازة عند قيامه بعملية التحديد، والتي تدون في محضر- يوقع عليه من قبله ومن قبل الأطراف الحاضرة¹⁰³.

3- إن الرقمنة الكلية لعملية التحديد العقاري هو أمر غير مساغ من وجهة نظري، وذلك لكون هذه العملية ستساهم لا محال في شيوع مطالب التحفيظ الكيدية مع الإنقاص من القيمة الإشهارية لهذه العملية، ناهيك عن ارتفاع نسبة الدعاوى المطالبة بالتعويض جراء نهائية الرسم العقاري¹⁰⁴.

ومنه أرى أن توسيع نطاق أعمال التدبير الإلكتروني على عملية التحديد العقاري في شموليتها، يشكل مخالفة لروح ظهير التحفيظ العقاري، وإن كان يوفر الوقت والسيولة المادية فإنه في المقابل سينعكس بأثر سلبي على تحقيق الأمن العقاري.

الفقرة الثانية: التعرض الإلكتروني ودوره في حماية الملكية العقارية

مكن المشرع المغربي كل من يدعي حقا على عقار في طور التحفيظ من تقديم تعرضه وفقا لأحكام القانون، وتبقى الغاية الأساسية من التعرض هي منازعة المتعرض لطالب التحفيظ في استحقاقه للحقوق المراد تحفيظها.

وبالتالي بغية معالجة هذه الفقرة، سأحاول توضيح الشكليات القانونية لإيداع التعرض الإلكتروني (أولا)، ثم تبيان آثار التعرض الإلكتروني على الأمن العقاري (ثانيا).

أولا: الشكليات القانونية لإيداع التعرض إلكترونيا

يعتبر التعرض¹⁰⁵ بمثابة تلك الوسيلة القانونية لمنازعة طالب التحفيظ في مشروع الرامي إلى تحفيظ العقار، ولا يمكن تأسيس رسم عقاري إلا بعد إنهاء

¹⁰³ - يبين الفصل 21 من ظهير التحفيظ العقاري مجموع البيانات التي يضمها المهندس المساح الطبوغرافي ضمن محضر التحديد، مع توقيع المحضر من قبل المهندس والحاضرين وعند عدم القدرة على التوقيع أو الامتناع ينص على ذلك بالمحضر، وكذلك يجب إرفاق المحضر بتصميم مؤقت للتحديد، والوثائق المدلى بها من قبل الأطراف، مع تحرير قائمة بهذه المرفقات.

¹⁰⁴ - راجع مقتضيات الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

¹⁰⁵ - للإشارة فإن المشرع المغربي ضمن المرسوم 2.18.181 نص على إمكانية التنازل على التعرض المقدم بطريقة إلكترونية عبر المنصة الرقمية للمحافظة العقارية، راجع البند الثالث من المادة 11 من المرسوم المشار إليه.

التعرض سواء عبر رفعه من طالب التحفيظ أو قبوله إياه أو إلغائه أو البث فيه قضائياً بشكل نهائي¹⁰⁶.

ولعل ورود التعرضات على مطالب التحفيظ لهو دليل على نجاعة الإجراءات التي تخص عمليات الإشهار سواء عبر الوسائط التقليدية من نشر بالجريدة الرسمية وتعليق لدى الجهات المعنية، أو الوسائط المستحدثة من قبيل الإشهار العقاري¹⁰⁷.

وبعدما كانت التعرضات تقدم عبر الطريق الكتابي أو الشفوي إما للمحافظ على الأملاك العقارية وإما للمهندس المساح الطبوغرافي المكلف بعملية التحديد، فإن الأمر الآن أصبح متاحاً بطريقة إلكترونية من خلال المرسوم 2.18.181 عبر المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية¹⁰⁸، الأمر الذي سيسهل الطريق أكثر على المتعرض على إحدى الحقوق المدرجة ضمن الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري.

وقد أشار المشرع المغربي إلى هذه العملية ضمن بنود المادة 11 من المرسوم أعلاه بحث نص على ما يلي "يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الإلكترونية ولا سيما منها:

- طلب التعرض أو رفع اليد عنه"¹⁰⁹.

لكن على المستوى العملي، يظهر أن المحافظة العقارية لا زالت لم تبدأ بتفعيل تلقي التعرضات بطريقة إلكترونية كما هو الحال مع إيداع مطالب التحفيظ، وللإشارة فإنه يتعين على صاحب الطلب الذي يريد تقديم تعرضه بكيفية إلكترونية أن يعمل على ملء الاستمارة المعدة لذلك، مع إرفاقها بالوثائق المؤيدة للطلب، ثم الانتظار لحين التوصل بالرقم الخاص قصد تتبع الطلب.

¹⁰⁶ - كنزة الغنام، مسطرة التعرض في ضوء القانون العقاري والمساطر الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق (تخصص القانون المدني)، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش، ص 27-28.

¹⁰⁷ - هشام بصري "مسطرة التعرض على مطالب التحفيظ بين النصوص المنظمة وواقع الإشكالات العملية"، مجلة العلوم القانونية، العدد الأول، السنة 2013، ص 129.

¹⁰⁸ - مصطفى الدرعي، مرجع سابق، ص 51.

¹⁰⁹ - إن تفعيل مسطرة التعرض الإلكتروني مستقبلاً لن يكون على إطلاقه بل بشكل نسبي اختياري، على اعتبار أن التعرضات وإن كانت ستأتي عبر المنصة الرقمية للمحافظة العقارية، فإن الأمر لا يحول دون تلقي المهندس المساح الطبوغرافي خلال مرحلة التحديد أو المحافظ على الأملاك العقارية للتعرضات بكيفية مادية، بالإضافة إلى أن هذا الطرح يتماشى ونصوص ظهير التحفيظ العقاري.

وبعد دراسة المحافظ على الأملاك العقارية لطلب التعرض يعمل على إصدار قراره الذي يتم تبليغه إلى المعني بالأمر وفق أساليب التبليغ الإلكترونية أي عبر رسالة نصية أو إلكترونية، مع العمل على تعليل القرارات السلبية.

وفي هذا السياق يذهب أحد الباحثين¹¹⁰، إلى القول بأن المشرع المغربي عبر المادة 13 من المرسوم المؤرخ سنة 2018 أفرد للقرارات السلبية الصادرة عن المحافظ بخصوص التعرض الإلكتروني خصوصية، معتبرا أن كلمة "إشعار" المدرجة في هذه الفقرة فقط تنبيه المحافظ للمتعرض لأجل تدارك الأمر فقط، قبل أن يتم إلغاء التعرض وفقا للحالات المحددة قانونا.

ومن وجهة نظري الخاصة أعتبر أن مصطلح "إشعار" هو وسيلة يبلغ عبرها المحافظ على الأملاك العقارية للمعني بالأمر حالة تعرضه وبطالبه بتتبع الإجراءات وإلا اعتبر تعرضه لاغيا¹¹¹، وأن الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم أعلاه¹¹²، تعطي للمعني فرصة لأجل تدارك أو تعديل أو تصحيح طلبه مع احترام الآجال والضوابط القانونية، وذلك تماشيا مع مقتضيات المادة 6 من المرسوم المنظم لعمليات التحفيظ العقاري وخدماته إلكترونيا.

وفي نفس السياق لنفترض جدلا أن هناك متعرض تقدم بتعرضه بكيفية إلكترونية طبقا للفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري، ولكن أجل التعرض قد انتهى فهنا لا يمكن للمحافظ إشعار المتعرض بتصحيح الطلب بل سيعمل على رفض الطلب عبر استناده لأحكام الفصل 27 من نفس الظهير، وبالتالي يبقى للمتعرض فقط مكنة التعرض الاستثنائي الذي يبنى على توفر عدة شروط مضمنة في الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري وسلطة المحافظ على الأملاك العقارية التقديرية في قبول أو رفض هذا التعرض.

¹¹⁰- عبد الرحيم العم، الموجز في التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، تخصص العقار والتعمير، جامعة المولى إسماعيل، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - مكناس، السنة الجامعية 2018-2019، ص 67.

¹¹¹- راجع مقتضيات الفصل 32 من ظهير التحفيظ العقاري.

¹¹²- تنص الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم رقم 218.181 على ما يلي "في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع بيان الأسباب".

وقد أحسن لمشروع المغربي صنعا عبر التعديل الجديد الذي طرأ على المادة 12 و13 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها سنة 2021، عندما اعتبر أن طلبات التعرض المقدمة بشكل يدوي هي الأخرى سيتم تنفيذها بشكل إلكتروني فيما يخص تبليغ قرارات المحافظ بشأنها، بحيث سيساهم الأمر في تبسيط الإجراءات الإدارية تماشياً مع نصوص القانون المنظم لتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية.

ولتفعيل هذه الإمكانية يجب على مصالح المحافظة العقارية كلما تم إيداع تعرض من طرف شخص معين بشكل يدوي لدى المحافظ على الأملاك العقارية أو لدى المهندس المساح الطبوغرافي خلال عملية التحديد، أن يطلب منه الإدلاء برقم الهاتف والبريد الإلكتروني قصد تبليغه القرار الذي انتهى إليه المحافظ على الأملاك العقارية بعد دراسة تعرضه¹¹³.

ومن شأن هذا المستجد أن يسهل أيضاً عملية التبليغ ويخدم عوائقها، بالإضافة إلى أن اعتماد هذه الطريقة سيغني تماماً عن تعيين عون التبليغ من طرف المحافظة العقارية، لكن ورغم هذه الإيجابيات إلا أن الأمر سيعرف صعوبة على مستوى التطبيق، لا سيما وإذا ما تحدثنا عن وجود أشخاص لا يمتلكون بريد إلكتروني أو هاتف ذكي، أو أنهم لا يعلمون كيفية استخدامه.

ثانياً: آثار التعرض الإلكتروني على الأمن العقاري

لا شك أن التعرض يعد دعامة أساسية من دعائم حماية الملكية العقارية، فقد اعتبرته إحدى البحوث¹¹⁴ على أنه ضمانة أساسية بحيث لا يمكن الاستغناء عنه لكونه من دعائم نظام التحفيظ العقاري ووسيلة من وسائل مبدأ التطهير المسبق

¹¹³- وما قبل عن التعرض يقال كذلك عن تبليغ قرارات المحافظ بخصوص مطلب التحفيظ أو التقييد أو عملية التحديد، لكن وفيما يخص حالة الإنذار لاستكمال إجراءات التحديد أو لاستكمال المسطرة حسب الفصلين 23 و50 من ظهير التحفيظ العقاري يسار سؤال حول تاريخ بداية الأجل هل من تاريخ التوصل بالرسالة النصية أو البريد الإلكتروني أو من تاريخ القراءة من طرف المعني.

¹¹⁴- وردة غزال، مرجع سابق، 233 (بتصرف).

للحقوق المراد تحفيظها، وبالتالي تحقيق التوازن بين الحجية المطلقة للرسم العقاري وبين الحماية القانونية للحقوق القابلة للتقييد.

وبالتالي فإن الحديث الآن عن تفعيل مكنة التعرض الإلكتروني لهو تعزيز لهذه الضمانة القانونية وتحقيق لمبادئ الأمن العقاري، وتبرز أهم تجليات الأمن العقاري على مستوى التعرض الإلكتروني فيما يلي:

1 - يشكل تبسيطا للمساطر الإدارية عبر اختصار الزمن والجهد على المتعرض، الأمر الذي سيساهم في تنفيذ ورش الإصلاح الإداري وتطوير الخدمات العمومية والرفع من جودتها، باعتبارها لبنة مركزية في مسار استعادة الثقة والرفع من منسوبها بين الفاعلين العموميين من جهة، وبين المواطنين والمواطنات من جهة أخرى¹¹⁵.

2 - حماية مصالح الجالية المغربية المقيمة بالخارج والتي تجد صعوبات عديدة في تقديم تعرضها وفق الطريقة التقليدية، وذلك عبر تقديمها للتعرض وفق الكيفية الإلكترونية¹¹⁶، لكن لكي تكتمل هذه الحماية بالنسبة للجالية لا بد من تفعيل مشروع المحكمة الرقمية لأجل إجراء المرحلة القضائية للتحفيظ بكيفية إلكترونية.

وفي سياق الحديث عن مزايا التعرض الإلكتروني، لا بد من استحضار الطابع الزمني لعملية التعرض، بحيث تم تحديد مدته في شهرين من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية¹¹⁷، الأمر الذي يثير السؤال حول مدى استفادة المتعرض من عامل الزمن في ظل التعرض الإلكتروني؟

سبق وقلت في بداية هذا البحث أن مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ لا زال يأخذ في مادته الخامسة بأوقات العمل النظامية فيما يخص معالجة الطلبات الواردة على المنصة الإلكترونية للمحافظة العقارية ومن ضمنها التعرضات،

¹¹⁵ - مقتطف من الكلمة التي ألقها الوزيرة المنتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالانتقال الرقمي والإصلاح الإداري "غيتة مزور"، وذلك يوم الأربعاء 07-دجنبر 2022، بمناسبة انعقاد الملتقى الوطني الأول بتطوان حول "آليات تنزيل الديمقراطية التشاركية والتشاور العمومي- مكتب المواطن نموذجاً"، الكلمة منشورة عبر البوابة الوطنية، الموقع الإلكتروني www.Maroc.ma، تاريخ الاطلاع 9 مارس 2024 على الساعة 10.42 صباحاً.

¹¹⁶ - فاضمة راغي، مرجع سابق، ص 155.

¹¹⁷ - راجع مقتضيات الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

وبمعنى آخر فإن أوقات العمل هي التي يوجد فيها المستخدم داخل مصالح المحافظة العقارية، وأي طلب خارج هذه الأوقات يسري عليه التوقيت الإداري لذات اليوم أو اليوم الموالي.

كما يثار على مستوى التعرض الإلكتروني إشكال قد يطرح مستقبلا على مستوى المحافظات العقارية، وهو مسألة التأكد من كون التعرض صادر عن الشخص المعني به، خصوصا إذا ما استحضرننا سهولة تقديم التعرض الإلكتروني على مستوى المنصة الرقمية من طرف الأشخاص ذوي النيات السيئة، وكذلك إحالة المحافظ على الأملاك العقارية للتعرضات للمحكمة رغم عدم الإدلاء بالحجج المؤيدة لتعرضهم، وبالتالي الأمر سيؤدي إلى شيوع التعرضات الكيدية.

وبغية الحد من هذا الإشكال ومن التبعات السلبية لهذه الممارسات، لا بد على المحكمة المحال عليها ملفات التعرضات أن تعمل على تفعيل مقتضيات الفصل 48 من ظهير التحفيظ العقاري، عبر الحكم بالغرامة المحددة كلما تبين لها توفر الكيد أو سوء النية أو التعسف في تقديم التعرض الإلكتروني¹¹⁸.

أما فيما يتعلق بمسألة استفادة المتعرض الإلكتروني من هذه المكنة الرقمية، فسأرصد مجموعة من المزايا، من قبيل:

- توسيع نطاق الاختيار بالنسبة للمتعرض: وذلك بين أن يضع تعرضه وفق الطريقة التقليدية المنظمة في إطار ظهير التحفيظ العقاري، أو أن يضعها وفق الكيفية الإلكترونية عبر المنصة الرقمية للمحافظة العقارية.

- تأثير التعرض الإلكتروني على عنصر الزمن: وهي الحالة التي يتقدم فيها المتعرض بتعرضه خلال الساعة العاشرة من آخر يوم لتقديم التعرضات العادية¹¹⁹، فهنا هل سيتم اعتبار التعرض المقدم داخل الأجل القانوني أي تعرض عادي أم خارج الأجل،

¹¹⁸ - وما يقال بخصوص التعرضات الكيدية يقال أيضا على مستوى مطالب التحفيظ الكيدية.

¹¹⁹ - للإشارة فإن مصالح المحافظة على الأملاك العقارية لا تتيح حاليا مكنة تقديم التعرضات خارج أوقات العمل النظامية، وذلك لكون رقمنة خدمات المحافظة على الأملاك العقارية يأتي تنزيلها بشكل تدريجي حسب نص المادة 39 من المرسوم رقم 2.18.181.

على اعتبار أن الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ تنص على أنه ".... وفي حالة تقديمه خارج هذه الأوقات، يسري الأجل المذكور من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو من يوم العمل الموالي حسب الحالة"، لم تحدد بوضوح هذه المسألة، هل سيعتبر تعرض عادي وتسجيله في نفس اليوم أو استثنائي وتسجيله في اليوم الموالي؟

هنا ومن وجهة نظري الخاصة ولأجل ضمان حقوق المتعرض لا بد من تضمين التعرض على أنه تعرض عادي، وذلك أولاً لكون أجل التعرض لم يكتمل بعد، وثانياً فالأمر سيشكل ضماناً للمتعرض عبر تجنب الشكليات الدقيقة للتعرض الاستثنائي، والذي يتطلب توافر شروط معينة¹²⁰ مع ترك الأمر والكلمة النهائية للمحافظ على الأملاك العقارية عبر سلطته التقديرية.

- الحد من أثر قاعدة نهائية الرسم العقاري: إن التعرض بنوعيه التقليدي والإلكتروني من شأنهما الحد من مبدأ نهائية الرسم العقاري، فتوسيع نطاق الوسائل المتاحة لأجل وضع التعرضات سيعمل على الحلول دون ضياع حقوق الأشخاص بدعوى نهائية الرسم العقاري.

لكن، ورغم توافر هذه المزايا إلا أنه لا بد من تجويد عملية التعرض الإلكتروني في شموليتها، على اعتبار أن مسطرة التحفيظ تتخللها مرحلة قضائية يتم البث فيها وفق مقتضيات الفصل 37¹²¹ وما يليه من ظهير التحفيظ العقاري.

وذلك لن يتأتى سوى عبر تفعيل خدمة رقمية تتيح عملية التواصل بين المحافظة على الأملاك العقارية والمحكمة المختصة بالبث في التعرضات، عبر إحالة الملفات الخاصة بالتعرضات من قبل المحافظ على الأملاك العقارية على المحكمة المختصة بصيغة إلكترونية مع العمل على النظر في الحجج المدلى بها وفق محكمة افتراضية، ثم

¹²⁰- حدد الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07 فيما يلي:

• ألا يكون ملف التعرضات قد تم توجيهه إلى المحكمة؛

• إدلاء المتعرض بالأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل؛

• الإدلاء بالمؤيدات من عقود ووثائق مع تأدية الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو الإدلاء بما يفيد الحصول على المساعدة القضائية.

¹²¹- راجع مقتضيات الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

إحالة مقرر المحكمة على المحافظ العقاري لأجل قول كلمته النهائية وفق طريقة رقمية.

ويجد هذا التنزيل أساسه القانوني ضمن مضامين المادة 37 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، والتي تنص على إمكانية التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق مع باقي الإدارات والهيئات المعنية إما عبر قرارات صادرة عن المدير العام للوكالة أو وفق اتفاقيات مع الإدارات والهيئات المعنية.

وتعتبر هذه الخطوة تجسيدا لتطلعات المؤسسة الملكية السامية¹²² الرامية إلى إصلاح قطاع العدالة، والحث على استثمار التكنولوجيا لأجل الرفع من فعالية المقترضات التشريعية والقضائية، مع العمل على تفعيل نظام التقاضي عن بعد نظرا لما يكتسبه من أهمية في مسار تطوير الإدارة العمومية وتحجيد الخدمات المقدمة من قبلها.

ولا شك أن رقمنة المسطرة القضائية للتحفيظ، ستساهم في تسهيل ولوج هذه الخدمات من قبل جميع المرتفقين بصفة عامة، وكذلك أصحاب الحقوق المقيمين بالخارج على وجه الخصوص، وهذا أيضا يكرس الأمن العقاري وحماية الحقوق¹²³.

وبالإضافة إلى تفعيل الطابع اللامادي لمرحلة التحفيظ القضائية، لا بد من العمل على الرفع من فاعلية مسطرة الصلح¹²⁴ باعتبارها مرحلة فارقة بين المرحلة الإدارية والقضائية، وذلك عبر جعلها عملية إجبارية كخطوة أولى ثم خلق فضاء افتراضي يتيح للمحافظ القيام بأعمال الصلح وفق كيفية افتراضية.

¹²² - "... ندعو لاستثمار ما توفره الوسائل التكنولوجية الحديثة من إمكانيات لنشر المعلومة القانونية والقضائية، وتبني خيار تعزيز وتعميم لامادية الإجراءات والمساطر القانونية والقضائية، والتقاضي عن بعد، باعتبارها وسائل فعالة تسهم في تحقيق السرعة والنجاعة، وذلك انسجاما مع متطلبات منازعات المال والأعمال، مع الحرص على تعميمها قانونيا، وانخراط كل مكونات منظومة العدالة في ورش التحول الرقمي..."، الرسالة الملكية بتاريخ 21 أكتوبر 2019 الموجهة إلى المشاركين في الدورة الثانية للمؤتمر الدولي للعدالة- بمراكش حول "العدالة والاستثمار.. التحديات والرهانات"، الرسالة منشورة عبر البوابة الوطنية- الموقع الإلكتروني www.Maroc.ma، تاريخ الاطلاع 2024-02-27، على الساعة 10.22 صباحا.

¹²³ - مصطفى الدرعي، مرجع سابق، ص 62.

¹²⁴ - تنص الفقرة الرابعة من الفصل 31 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه "يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية، أن يعمل على تصالح الأطراف وبحرر محضرا للصلح يوقع من قبلهم".

وللاشارة فإن نجاح عملية الصلح من شأنها التقليل من حدة النزاعات وريح الوقت، وبالتالي تسريع مسطرة التحفيظ بما يخدم مصالح المستفيدين من هذه المسطرة، وكذلك تخفيف العبء على القضاء عبر التقليل من حجم الملفات الواردة بخصوص التعرضات على مطالب التحفيظ.

المبحث الثاني: رقمنة المراحل البعدية لتأسيس الرسم العقاري¹²⁵ وتأثيرها على الأمن العقاري

¹²⁵- إن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في إطار سياستها الرامية إلى جعل خدماتها تتم وفق شكل رقمي كلي، عملت على إطلاق مجموعة من البرامج الداخلية التي تستخدم من طرف المستخدمين والمحافظين على الأملاك العقارية، والتي يمكن ترتيبها على الشكل التالي:

• البرامج الرقمية المستخدمة قبل تأسيس الرسم العقاري:

- برنامج تدبير إيداع الوثائق من أجل الدراسة R1: والذي يتيح عملية استخراج وصل إيداع مطلب التحفيظ للمعني بالأمر (الفصل 13 من القانون 14.07)، واستخراج وصل من أجل تسليمه لكل طالب إجراء حسب الفصل 76 من القانون المذكور، واستخراج سجل إيداع الوثائق المودعة للدراسة من أجل مسكه.

- تصفية واستخلاص الوجيبات المستحقة على الطلبات المقدمة للمحافظة العقارية بواسطة برنامج استخلاص الرسوم - Recettes-foncieres، والذي يمكن المحافظ من: استخراج وصل لتسليمه لكل طالب إجراء مقابل أداء الوجيبات المستحقة (المادة 32 من مرسوم إجراءات التحفيظ العقاري)، واستخراج الوثائق المحاسبية اليومية والشهرية والسنوية المتعلقة بمداخل المحافظة، وكذلك التدبير الإلكتروني للسجلات المحاسبية المسوكة من طرف المحافظ.

- السجل الترتيبي الخاص بالإجراءات السابقة للتحفيظ R2 biss.

- برنامج مطلب والذي تمت الإشارة إليه ضمن المبحث الأول.

• البرامج الرقمية المستخدمة بعد تأسيس الرسم العقاري:

- برنامج تدبير الرسوم العقارية LOGCF: ويتيح هذا البرنامج مجموعة من الإمكانيات التي تسهل عمل المستخدمين بالمحافظة العقارية، وكذا جميع العمليات اللاحقة للتحفيظ التي تتطلب النشر بالجريدة الرسمية أو تلك التي تتوقف على إجراء عملية هندسية، فعبه يستطيع المحافظ إنجاز كل تقييد ببيانات موجزة، تقييدا بمقتضيات المواد 65 و75 و91 و95 من ظهير التحفيظ العقاري.

ومن خلال هذه المعالجة يمكن للمحافظ استخراج:

- مسودات التقييدات؛

- الوضعيات الراهنة؛

- بطائق المراقبة؛

- الرسوم العقارية ونظائرها؛

- شهادات الملكية؛

- سجل الإيداع؛

- نظير الرسم العقاري.

- كما يتيح أيضا من إحداث التنبيهات من قبيل "نظير مسلم" حتى يكون المستخدم على دراية بعدم وجود النظير باعتباره شرط لتقييد بعض العمليات على الرسم العقاري.

- وكذلك يتم الارتكاز عليه في خدمة الاطلاع وجرده الممتلكات وخدمة محافظتي.

- ويقوم أيضا بحساب أجال التقييدات الاحتياطية، عبر إعلام المستخدم بوصول الأجل، ليقوم المحافظ بالتشطيب عليه تلقائيا.

- تمكن المحافظ أو نائبه من التوقيع الإلكتروني للوثائق الموقعة من طرف الموثقين بطريقة إلكترونية متى كانت العملية المعنية جاهزة للأداء.

- كما قد يمكن مستقبلا من استخراج: - ملخص طلب تغيير اسم العقار من أجل نشره بالرسم العقاري (الفصل 52 من ظهير التحفيظ العقاري).

- ملخص طلب تسليم نظير جديد، أو نسخة من شهادة التقييد الخاصة (الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري).

- إنذار من أجل إيداع نظير الرسم العقاري.

1 - مسك سجلات التقييدات: تطبيقا للفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري والمادة 24 من مرسوم إجراءات عمليات التحفيظ، يلزم المحافظ بمسك سجل الإيداع والسجل الترتيبي للإجراءات اللاحقة للتحفيظ، وذلك تزيلا للمادة 34 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ والخدمات المرتبطة بها.

وعيا من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بأهمية المعلومة العقارية في سلسلة الإنتاج والتنمية، بادرت منذ سنوات إلى تبني استراتيجية المعالجة المعلوماتية لأنشطة المحافظات العقارية والتي اعتبرتها طليعة أولوياتها¹²⁶.

ولأن عمليات التحفيز العقاري ذات طبيعة مركبة حسب مقتضيات الفصل الأول من ظهير التحفيز العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14.07، فإنها تبتدئ كما أشرت سلفا بوضع مطلب التحفيز غاية مهمة ألا وهي تأسيس الرسم العقاري وتطهير العقار من كل الحقوق والتحملات السابقة¹²⁷.

والوصول إلى الغاية أعلاه لا يشكل المرحلة النهائية للتحفيز العقاري، بقدر ما تعتبر هي الأخرى وسيلة لميلاد عقار محفظ قد تطرأ عليه مجموعة من التغييرات التي من شأنها الرفع من جودته وتطوير الاستثمار بالمجال العقاري.

وبالتالي، وبغية معالجة محتوى هذا المبحث سأعمل على تقسيمه إلى مطلبين أساسيين، سأعالج خلال (المطلب الأول) التدبير الإلكتروني لطلبات الحصول على الرسوم العقارية، على أن أوضح ضمن (المطلب الثاني) المعالجة الإلكترونية لعمليات التقييد والتشطيب.

2 - تسليم الشهادات: وهي تلك الشهادات المحددة ضمن المادة 28 من مرسوم إجراءات التحفيز العقاري.

3 - ضبط العقارات المهملة: عبر التنبيه إلى وجود عقار مهمل من خلال تطبيق LOGCF.

4 - نسخ الوثائق والرسوم الملحقة بالرسوم العقارية بواسطة تطبيق LAGED: بحيث يتيح إمكانية نسخ الوثائق والرسوم العقارية معلومتيا، تحسبا لكل خطر قد يصيب البيانات المهمة التي تتوفر عليها المحافظة العقارية، وذلك تطبيقا للمادة 34 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها.

- راجع في هذا الصدد:

- علي العطري، مرجع سابق، ص 89 إلى 96.

- حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 230 إلى 236.

- هشام بصري، أثر التدبير الإلكتروني على نظام التحفيز العقاري المغربي، مرجع سابق، ص 15.

- محمد الراقي "رقمنة عمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها ودورها في تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية بالمحافظة العقارية"، مؤلف جماعي تحت عنوان، نظام الرقمنة بالمغرب ورهانات التحديث؛ دراسات متقاطعة في المرجعيات التنظيمية والتشريعية والمؤسسية، القسم الثاني، مكتبة الرشاد- سطات، الطبعة الأولى 2022، ص 33 وما يليها.

- مذكرة المحافظ العام عدد 5364 المؤرخة في 17 أبريل 2019 في شأن تعويض سجل الإيداع الورقي ببرنامج تدبير الوثائق المودعة للدراسة

.R1

- مذكرة المحافظ العام عدد 2017/22 بتاريخ 17-10-2017 في شأن التدبير الإلكتروني لسجل الإيداع والسجل الترتيبي الخاص بالإجراءات

اللاحقة للتحفيز.

¹²⁶ - حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 230.

¹²⁷ - راجع مقتضيات الفصل 62 من ظهير التحفيز العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

المطلب الأول: المعالجة الإلكترونية لطلبات الحصول على الرسوم

العقارية

ينتج عن تحفيظ العقار إقامة رسم عقاري يعرف برسم الملكية، تسجل فيه وضعية العقار بكل دقة وكل التصرفات والحقوق التي تطرأ عليه، فضلاً عن التعريف بمالك العقار¹²⁸.

وقد ميز بعض الفقه بين ثلاثة أنواع من الرسوم العقارية، رسم عقاري يمنح لصاحب حق الملكية ويسمى برسم التمليك ونظير الرسم العقاري المسمى بنسخة الرسم، ورسم عقاري خاص أو شهادات عقارية خاصة ببعض الحقوق العينية المترتبة على العقار¹²⁹.

إن معالجة هذا المطلب، تتطلب دراسته من جهتين أساسيتين، الأولى من خلال التطرق إلى عملية تأسيس الرسم العقاري ونظيره بطريقة إلكترونية (الفقرة الأولى)، أما النقطة الثانية سأعالج من خلالها التدبير الإلكتروني لتوفير الشهادة العقارية الخاصة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تدبير عملية الحصول على الرسم العقاري ونظيره

إلكترونياً

تعد عملية تأسيس الرسم العقاري النتيجة النهائية لمسطرة التحفيظ التي يخضع لها العقار، سواء كانت المسطرة إدارية كلياً أو تتخللها مرحلة قضائية، ويترتب عن عملية التحفيظ اعتبار الرسم العقاري بمثابة الدليل القاطع على ما سجل فيه ويعد نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق والتكاليف العقارية المنصبة على العقار¹³⁰.

ولما كانت هذه العملية تتم بشكل تقليدي، أصبحت -اليوم مع صدور المرسوم رقم 2.18.181 - مصالحي المحافظة العقارية في شخص المحافظ على الأملاك العقارية

¹²⁸ - Paul decroux, droit foncier Marocain, imp- El maarif Al jadida, Rabat 2002, page 98 .

¹²⁹ - إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص 90 وما يليها.

¹³⁰ - محمد ابن معجوز المزغراني، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، الطبعة الأولى

تملك مكنة تدبير خدمة تأسيس الرسم العقاري بشكل رقمي (أولاً)، كما يمكن في حالة سحب أو عند تلف أو ضياع أو تلاشي نظير الرسم العقاري طلب الحصول عليه بكيفية إلكترونية (ثانياً).

أولاً: تأسيس الرسم العقاري إلكترونياً

يقتضي التحفيظ العقاري إقامة رسم عقاري أو ما يسمى كذلك برسم الملكية على أساس عيني لا شخصي، أي على أساس إعطاء كل عقار مؤلف من قطعة عقارية واحدة، أو عدة قطع يشكل كياناً عقارياً واحداً، مركزاً ومعلناً لحالته المادية والحقوقية، مستقلاً و متميزاً عن مراكز غيره من العقارات، فالرسم العقاري يشكل الحالة المدنية للعقار¹³¹.

فالرسم العقاري إذا هو ذلك السند الذي يقيمه المحافظ على الأملاك العقارية للتعريف بالعقار الذي اتخذ في شأنه قرار التحفيظ باسم صاحبه¹³²، ويتطلب وجوباً تضمينه مجموعة من البيانات التي تم التنصيص عليها ضمن الفصل 52 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

وتفعيلاً للطابع الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، فقد جاءت المادة 20 من المرسوم 2.18.181، بمقتضى - جد مهم يخص تأسيس الرسم العقاري موضوع العقار المعني بكيفية إلكترونية، فقد نصت على ما يلي "يؤسس الرسم العقاري ونظيره بطريقة إلكترونية اعتماداً على قاعدة البيانات العقارية المحينة المتوفرة لدى الوكالة، والمؤشر عليها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية.

يتضمن الرسم العقاري ونظيره الوضعية القانونية للملك والبيانات المتعلقة بالمالك المعني ويمكن الاقتصار بالمنسبة لنظير الرسم العقاري على التنصيص على الحقوق والشروط والتحملات التي تثقل الملك، والتي لا تزال سارية المفعول".

¹³¹ - عبد الله أجرعام "نهائية الرسم العقاري ومدى حمايتها للحقوق"، مجلة القانون المدني، العدد الأول، لسنة 2014، ص 185.

¹³² - إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص 90.

ومنه يمكن القول إن هذه المكنة ستشكل لا محال ضماناً مهمة في مجال التحفيظ العقاري، وذلك لما لها من أثر قطعي نهائي تتوج عبره مسطرة التحفيظ بتأسيس رسم عقاري يشكل المرجع الوحيد والأوحد لتعيين وتعريف العقار المحفظ.

فقرار التحفيظ العقاري هو قرار إداري يظهر العقار من كل الحقوق غير الظاهرة وقت التحفيظ ولو كانت مشروعة¹³³، كما يعترف فقط بالحقوق الواضحة الظاهرة وقت التحفيظ ويضفي عليها صبغة المشروعية¹³⁴.

وما يزيد من قطعية الرسم العقاري هو كونه قرار نهائي ولا يقبل الطعن، وهذا ما يعتبره بعض الفقه¹³⁵ ضرب صريح في المقتضيات الدستورية التي تضمن حق الطعن في كل القرارات الإدارية¹³⁶، بحيث يبقى للمتضرر من قرار التحفيظ فقط سلوك دعوى التعويض طبقاً للفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

وبالتالي، يمكن القول إن نهائية الرسم العقاري تشكل ضماناً مهمة وآلية أساسية لتحقيق الأمن العقاري، وذلك نظراً لأن الرسم العقاري يعد مرجعاً وحيداً يمكن الاعتماد عليه عند البحث في وضعية العقار سواء مادياً أو قانونياً¹³⁷.

كما أن تدبير هذه العملية بشكل إلكتروني يساعد مصالح المحافظة العقارية وعلى رأسهم المحافظين على الأملاك العقارية على القيام بأعمالهم وفق شكل فعال وسريع، مما يضمن حقوق المرتفقين من طرف إدارة المحافظة العقارية واستفادتهم من

¹³³- ينص الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي "إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة".

¹³⁴- يبقى للمتضرر من قرار تأسيس الرسم العقاري فقط إمكانية إقامة دعوى شخصية ضد مرتكب التدليس، دون حقه في التعويض العيني، وذلك بالاستناد إلى نص الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري.

¹³⁵- محمد الهبني "تأملات بشأن عدم دستورية بعض تعديلات ظهير التحفيظ العقاري"، مجلة القبس للدراسات القانونية والقضائية، العدد الثالث، يوليو 2012، ص 204.

¹³⁶- ينص الفصل 118 من دستور 2011 على ما يلي "حق التقاضي مضمون لكل شخص للدفاع عن حقوقه وعن مصالحه التي يحميها القانون. كل قرار اتخذ في المجال الإداري، سواء كان تنظيمياً أو فردياً، يمكن الطعن فيه أمام الهيئة القضائية الإدارية المختصة".

¹³⁷- غيثة الدريوش، التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني- الدار البيضاء، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- المحمدية، السنة الجامعية 2021-2022، ص 44.

خدمات ذات جودة في وقت وجيز، ناهيك على أن تقريب الإدارة من المواطن سيضمن لا محال الشفافية والسرعة على مستوى تنزيل عمليات التحفيظ العقاري¹³⁸.

ويطرح في هذا الصدد سؤال مهم حول ما إذا تم تأسيس رسمين عقارين لنفس الوعاء العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية انطلاقاً من السجلات المسوكة لديه إلكترونياً، فهل سيتم اعتبار هذه الحالة بمثابة خطأ جسيم وترتيب المسؤولية على المحافظ أم يمكن تكييفها على أنها خطأ مادي طبقاً للفصل 29 من القرار الوزيري الصادر بتاريخ 03 يونيو 1915¹³⁹؟

بالعودة إلى التوجهات القضائية في هذا الصدد يظهر أن هناك قرارين اثنين يختلفان من حيث التكييف المعطى لحالة تأسيس الرسم العقاري لعقار سبق تحفيظه.

فقد جاء في القرار الأول¹⁴⁰ ما يلي "المحافظ على الملكية العقارية الذي ينشئ رسماً عقارياً لمساحة تحمل أصلاً رسماً عقارياً يكون قد ارتكب خطأ جسيماً، لأنه لا يمكن تخصيص رسمين عقارين لعقار واحد، ومسؤولية المحافظ في هذه الحالة تكون قائمة على أساس الفصل 80 من ظهير الالتزامات والعقود".

أما القرار الثاني¹⁴¹ قضى - بما يلي ".... إن مجرد إقامة رسم عقاري يتعلق بعقار سبق تحفيظه بمقتضى رسم عقاري، لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مادي من المحافظة العقارية، مما يخول للمحافظ إصلاح هذا الخطأ تلقائياً عملاً بأحكام الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915".

¹³⁸ - مصطفى ميمون "إصلاح الإدارة العمومية بين الإكراهات الواقعية والحلول الممكنة في ضوء مقتضيات الدستور الجديد"، مقال منشور بمجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، الموقع الإلكتروني www.revuealmanara.com، تاريخ الاطلاع 4 مارس 2024 على الساعة 10:31 صباحاً.
¹³⁹ - قرار وزيري صادر في 20 رجب 1333 الموافق لـ 3 يونيو 1915 يقرر تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري، تم نشر هذا القرار في صيغته الأصلية بالنشرة الفرنسية للجريدة الرسمية عدد 137 بتاريخ 7 يونيو 1915، ص 333، وصدر بالنشرة العربية للجريدة الرسمية تحت عدد 109 بتاريخ 7 يونيو 1915.

¹⁴⁰ - قرار محكمة النقض عدد 148 صادر بتاريخ 29 فبراير 1996 في الملف الإداري عدد 95-5-1؛

¹⁴¹ - قرار محكمة النقض عدد 1205 صادر بتاريخ 16 مارس 2010 في الملف المدني عدد 2214-1-1-2009؛ القرارين أوردهما: - عبد المجيد بن حسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، مطبعة الأمنية- الرباط، الطبعة الأولى 2023، ص 509.

والظاهر من خلال القرار الأخير أن محكمة النقض تراجعت عن موقفها السابق، وعملت على تفسير الفصل 29 من القرار الوزيري المذكور¹⁴² بكيفية واسعة، هذا وقد قال بعض الفقه¹⁴³ - وأنا بدوري أسايره في نفس الرأي - بضرورة عدم التوسع في استخدام الأخطاء المادية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، خوفاً من أن يتم اتخاذ الأمر ذريعة ومطية لتغيير ما هو مضمن بالرسم العقاري.

فالقضاء إذا عمل على تكييف الحالة المذكورة انطلاقاً من الفصل 29 من القرار الوزيري رغم أن المحافظ لم تتدخل معه الوسائل التكنولوجية في تأسيس الرسم العقاري، فماذا عن وقوع هذا الخطأ في إطار التدبير الإلكتروني لتأسيس الرسم العقاري؟

في اعتقادي الشخصي، أرى أن هذه النوعية من الأخطاء ستكيف مباشرة على أنها أخطاء مادية يمكن تصحيحها وفق المسطرة المنصوص عليها في الفصل 29 من القرار الوزيري، وحتى إذا ما إذا اجتهد القضاء أكثر سيكيفها على أنها خطأ مرفقي طبقاً للفصل 79 من ظهير الالتزامات والعقود، وهذا الأمر بدوره يشكل تقليص لنطاق المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية.

ثانياً: إمكانية توفير نظير الرسم العقاري إلكترونياً

إن الحديث عن تدبير نظير الرسم العقاري يحيل بشكل مباشر إلى الحديث عن شكلية منح إلكترونياً (أ)، وكذا شكلية الحصول عليه في حالة الضياع (ب)

¹⁴² - ينص الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 "إذا وقعت إغفالات أو أغلاط أو مخالفات في الرسم العقاري أو في التقييدات اللاحقة المضمنة به فللأطراف في المطالبة بتصحيحها؛

وفضلاً على ذلك فإن المحافظ يمكنه دائماً أن يصحح تلقائياً المخالفات والإغفالات والأغلاط التي يشاهدها في الرسوم أو تترتب عن الوثائق وبالخصوص عن التصميمات المستعملة لإقامة الرسم أو لأي تقييد لاحق وتبلغ هذه التصحيحات عند الاقتضاء لحامل نظير الرسم مع إنذاره للإتيان قصد جعله مطابقاً للرسم؛

وفي جميع الحالات تبقى التسجيلات الأولى على حالها وتسجل التصحيحات بتاريخ إنجازها".

¹⁴³ - محمد خيري، مرجع سابق، ص 658.

أ - شكليات منح نظير الرسم العقاري

إن طبيعة الخدمات المقدمة من قبل المحافظة العقارية، والتي تهم تأسيس الرسم العقاري تتطلب الإبقاء على الرسم العقاري الأصلي ضمن الأرشيف الورقي أو الإلكتروني، ولأجل هذا تم استحداث ما يسمى نظير الرسم العقاري.

وقد تم التنصيص على الكيفية القانونية للحصول على نظير الرسم العقاري ضمن نصوص ظهير التحفيظ العقاري عبر الفصلين 58¹⁴⁴ و60، بحيث يتم من خلاله نسخ كل بيان تم قيده بالرسم العقاري ضمن نظيره المقدم له، مع الإشهاد على مطابقته للرسم العقاري¹⁴⁵.

وقد عرفته إحدى الباحثات¹⁴⁶ على أنه "بمثابة الدفتر الذي يضمن فيه جميع البيانات التي توضح بشكل دقيق الوضعية القانونية والمادية للعقار والتي ينبغي أن تكون مطابقة من حيث الأصل لما هو مدون بالرسم العقاري".

ونظراً للأهمية المركزية التي يكتسيها النظر ضمن التصرفات العقارية التي تطرأ على العقار المحفظ، فقد جاء التنصيص ضمن الفصل 20 من المرسوم 2.18.181 على إمكانية تدييره بشكل إلكتروني، وذلك عبر تقديم طلب من المعني بالأمر عبر المنصة الإلكترونية، وفي حالة الشياخ من طرف المفوض له ذلك¹⁴⁷، وذلك عبر ملء الاستمارة الخاصة لهذه العملية ثم يتوصل المعني بإشعار يتضمن رقماً خاص يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه، وعند توفير النظر يتم إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته للحضور من أجل سحب النظر بعد الإدلاء بما يدل على صفته وهويته.

¹⁴⁴- راجع مقتضيات الفصل 58 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

¹⁴⁵- راجع مقتضيات الفصل 60 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

¹⁴⁶- صفاء الطيبي، نظير الرسم العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة المولى إسماعيل، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مكناس، السنة الجامعية 2016-2017، ص 9.

¹⁴⁷- راجع الفقرة الثانية من الفصل 58 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

أما في الحالة التي لا يستوف فيها الطلب للشروط المحددة قانوناً، فإن مصالح المحافظة العقارية تعمل على إشعار المعني برفض طلبه بكيفية إلكترونية مع تعليل قرارها¹⁴⁸، وذلك بغية تعديل الطلب.

وفي ختام هذه النقطة، لا بد من الإشارة إلى أمر غاية في الأهمية وهو المتعلق بإغفال المحافظ التضمنين بالنظير الخاص بالرسم العقاري المنجز إلكترونياً لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب مضمن بالرسم العقاري، بحيث يطرح سؤال تكييف نوع الخطأ، هل يتعلق بمسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية طبقاً للبند الثاني من الفصل 97 من ظهير التحفيظ العقاري، أم سيتم تكييف الخطأ في إطار الفصل 80 باعتباره الشريعة العامة للمسؤولية الشخصية للمحافظ، أم أن الأمر لا يعدو أن يكون فقط خطأ مادي حسب الفصل 29 من القرار الوزيري 03 يونيو 1915 يمكن تصويبه، خصوصاً مع استحضار كون الفصل الأخير لم يحدد صور للأخطاء المادية لا على سبيل الحصر ولا المثال، وهذا ما يعني ترك السلطة التقديرية للقضاء، أم سيتم تكييفه على أساس المسؤولية المرفقية للمحافظة العقارية؟

حقيقة، وفي ظل ما سبق ذكره أعتقد أن مسؤولية المحافظ الشخصية ستعرف أقول مع توالي تنزيل المرسوم الخاص بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، وذلك لصالح الفصل 29 من القرار الوزيري 03 يونيو 1915 والفصل 79 من ظهير الالتزامات والعقود، وهذا الأمر من شأنه ترك سلطة تقديرية واسعة للمحافظ بدون ربطها بمحدود وضوابط.

ب - التدبير الإلكتروني لضياح نظير الرسم العقاري

إن المشرع المغربي وبالإضافة إلى تنظيم عملية التسليم الخاص بنظير الرسم العقاري وبتأطيرها قانونياً، فقد أفرد لعملية تعويض نظير الرسم العقاري بمسطرة

¹⁴⁸ - راجع مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 21 من المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

خاصة هي الأخرى، تم التنصيص عليها ضمن الفصول من 101 إلى 103 من ظهير التحفيظ العقاري.

ولأجل تسليط الضوء هذه النقطة، نجد أن المشرع المغربي عبر مرسوم 2018 على تنظيم عملية تعويض نظير الرسم العقاري بشكل إلكتروني، الأمر الذي من شأنه تخفيف العبء على مصالح المحافظة العقارية، وكذلك تسهيل الطريق لكل مرتفق يود استخراج نظير الرسم العقاري.

وبغية الاستفادة من هذه الخدمة يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المخصصة لهذا الغرض والتي توضع رهن إشارة المعني ضمن المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، مع إرفاقها بنسخ من الوثائق المحددة ضمن ظهير التحفيظ العقاري، والتي يتمثل في تصريح يتضمن هوية وظروف الضياع أو السرقة أو التلف، مع إيداع ما يدل أو يثبت الأحقية بالحصول على النظير الجديد¹⁴⁹.

وبعدها مباشرة يتوصل المعني بالأمر برقم خاص يمكن عبره تتبع مآل الطلب، وعند قبول الطلب يتم إشعار المعني بالأمر عبر رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته للحضور لأجل الإدلاء بأصول الوثائق المؤيدة لطلبه وأداء وجيبات المحافظة العقارية، ويسلم النظير الجديد للمعني بعد انصرام أجل النشر بالجريدة الرسمية عند الاقتضاء والتأكد من صفته وهويته.

أما في الحالة التي يرى المحافظ على الأملاك العقارية عدم استنفاذ الطلب للشروط القانونية، يتم إشعار المعني بالأمر وفق رسالة نصية أو إلكترونية مع بيان الأسباب، وذلك لأجل استكمال الإجراءات الناقصة بغية الحصول على نظير الرسم العقاري الضائع تحت طائلة عدم منحه من ظرف المحافظ، أو لرفض الطلب في حال كان الوضع يجيز ذلك، وبالتالي إتاحة الإمكانية للمعني للطعن في قرار المحافظ طبقاً للفصل 103 من ظهير التحفيظ العقاري.

¹⁴⁹- راجع مقتضيات الفصل 101 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

ويتم نشر طلب تأسيس نظير الرسم العقاري في حالة الضياع أو التلف عبر خدمة الإشهار العقاري بالإضافة إلى الجريدة الرسمية، الأمر الذي اعتبره أحد الباحثين أمر إيجابي خصوصا بالنسبة للمهنيين الذين يمكنهم التعرف على وضع نظير الرسم العقاري بأنه مطلوب نسخة منه عقب ضياع أو تلف أو سرقة، وبأنه عليه التريث إلى حين فوات أجل 15 يوم دون ممارسة التعرض وتسليم النظير الجديد، حينئذ يمكنه إبرام العقد بكل أمان¹⁵⁰.

ولالإشارة فإن المحافظة العقارية الرقمية تتيح من خلال خدمة الإشهار العقاري خدمة تأسيس الشهادات العقارية الخاصة في حالة التلف أو الضياع أو السرقة أيضا¹⁵¹.

الفقرة الثانية: توفير الشهادات العقارية إلكترونيا

عملت المحافظة العقارية محاولة توسيع نطاق رقمنة خدماتها، بحيث شمل هذا البرنامج بالإضافة إلى ما سبق ذكره توفير مجموعة من الشهادات التي قد يحتاجها المرتفق على مصالح المحافظة العقارية، إما بغية معرفة وضعية العقار إذا كان ملكا مشاعا أو الاطلاع على التقييدات الواردة عليه، والحصول على شهادة خاصة تتعلق بتقييد الرهن التي تسلم الى الدائن المرتهن وحده.

ومنه سأحاول خلال مضامين هذه الفقرة، تبيان الشكليات القانونية للحصول على الشهادات العقارية (أولا)، على أن أوضح كذلك خصوصية منح شهادة التقييد الخاصة بالرهن الرسمي بكيفية إلكترونية (ثانيا).

أولا: رقمنة عملية الحصول على شهادات واصفة للعقار وقت الطلب

في إطار تنزيل البرنامج الرقمي للمحافظة العقارية، عملت هذه الأخيرة على تنظيم عملية الحصول على الشهادات العقارية بكيفية إلكترونية عبر المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

¹⁵⁰ - هشام بصري، أثر التدبير الإلكتروني على نظام التحفيظ العقاري المغربي، مرجع سابق، ص 20.

¹⁵¹ - الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية www.ancfcc.com، تاريخ الاطلاع 1 ماي 2024 على الساعة

فقد عدت هذه الأخيرة مجموعة من الشهادات التي يمكن الحصول عليها بكيفية الكترونية، والتي أعطتها تسمية "شهادات أخرى"، كما عرفتها على أنها "شهادة تثبت الوضعية القانونية والمادية للعقار وقت تقديم الطلب"¹⁵².

وتتمثل هذه الشهادات في كل من:

- شهادة خاصة بالتقييد: وهي تلك التي تم التنصيب عليها ضمن الفصل 58 من ظهير التحفيظ العقاري، والتي تسلم للمالك على الشياح، يثبت من خلالها الوضعية المادية والقانونية للعقار.

- شهادة تتعلق بتقييد أو تقييدات معينة: مثلاً شهادة تفييد تقييد رسم شراء أو هبة أو صدقة...

- شهادة عدم التقييد بالسجل العقاري: وعبرها يثبت طالب الشهادة أنه ليس مالكا لأي عقار أو حق عيني عقاري على عقار محفظ.

- شهادة تثبت المطابقة بين الرسم العقاري ونظيره¹⁵³.

هذا وقد نظم مرسوم 2.18.181 هذه العملية ضمن المواد من 14 إلى 17 منه، وتم هذه العملية عبر تعبئة طالب الشهادة للاستمارة المعدة مع أداء الوجيبات بكيفية إلكترونية، يمكن عبره تتبع مآل الطلب وتحميل الشهادة المراد الحصول عليها¹⁵⁴.

¹⁵²- الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والغرائبية www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع 13-03-2024، على الساعة 13:09.

¹⁵³- الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والغرائبية www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع 13-03-2024، على الساعة 13:15.

¹⁵⁴- نص المادة 14 من المرسوم 2.18.181 على أنه "يمكن تقديم طلب الحصول على الشهادات العقارية عبر المنصة الإلكترونية، ولهذا الغرض، يتعين على طالب الشهادة تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، وأداء وجيبات المحافظة العقارية بطريقة إلكترونية، يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه وتحميل الشهادة عبر المنصة المذكورة".

كما يمكن لطالب الشهادة أو كل من له مصلحة سواء المحافظ على الأملاك العقارية أو المستخدم المفوض له ذلك التحقق من صحة الشهادات¹⁵⁵، وذلك عبر الرقم الخاص المتوصل به الذي من خلاله يعمل على تتبع مآل طلبه، ويدرج هذا الرمز ضمن الجزء العلوي من الشهادة يتألف من حروف وأرقام¹⁵⁶.

ويمكن هذا الرمز المحافظ على الأملاك العقارية أو المستخدم المعني، من التحقق من مطابقة الشهادة لتلك المقدمة من المرتفق على دعامة ورقية قصد وضع خاتم الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وخاتم المحافظة العقارية التي قدمت لها، وتوقيعها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية¹⁵⁷ بعد وضع عبارة "هذه الشهادة أنجزت بطريقة الكترونية من طرف مصلحة المحافظة العقارية بـ... وسلمت من طرف مصلحة المحافظة العقارية بـ..."¹⁵⁸.

وقد نصت المادة 16 الملغاة من المرسوم 2.18.181 على مقتضى مهم لطالب الشهادة العقارية إلكترونياً، بحيث كان بإمكانه الإدلاء بها إلى أي مصلحة للمحافظة على الأملاك العقارية لأجل توقيعها دون التقييد بضرورة تقديمها إلى المحافظة العقارية المعنية.

لكن ولأجل تجويد هذه الضمانة لا بد من الاستغناء على الإيداع المادي للشهادات، عبر جعل الأمر يتم بشكل إلكتروني من خلال منصة المحافظة العقارية الرقمية¹⁵⁹، خصوصاً إذا ما استحضرننا حاجة الجالية المقيمة بالخارج أيضاً لمثل هذه الشهادات.

¹⁵⁵ - تنص المادة 15 من المرسوم 2.18.181 على ما يلي "تتضمن كل شهادة مستخرجة من قاعدة البيانات العقارية رمزا خاصا يمكن طالب الشهادة وكل ذي مصلحة من التحقق، عبر المنصة الإلكترونية، من مدى مطابقة البيانات والمعلومات الواردة في الشهادة المعنية مع الصيغة التي استخرجت بها من قاعدة البيانات العقارية".

¹⁵⁶ - فاضمة راغي، مرجع سابق، ص 183.

¹⁵⁷ - فاضمة راغي، المرجع نفسه، ص 183.

¹⁵⁸ - مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الموجهة إلى السادة المحافظين على الأملاك العقارية عدد 2100 بتاريخ 14 فبراير 2018، في شأن الشهادات الإلكترونية، نقلا عن فاضمة راغي، المرجع نفسه، ص 183.

¹⁵⁹ - لمعرفة كيفية استخراج الشهادات العقارية والتحقق منها أو طلب الحصول على نسخة جديدة من شهادة التقييد الخاصة أو حتى نسخ هذه الشهادات يكفي الولوج إلى المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية www.ancfcc.gov.ma وبالضبط خدمة

وهذا ما تفتن له العمل الإداري على مستوى المحافظة العقارية من خلال إصدار قرار لمدير الوكالة¹⁶⁰، تم عبرها الاستغناء الكلي عن إيداع الشهادات لدى المحافظات العقارية لأجل ختمها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه، مع إعطاء هذه الشهادات قوة الشهادات الورقية، وعلى إثر ما سبق تم نسخ المادة 16 بموجب المرسوم رقم 2.21.604.

أما في الحالة التي لا يستوف فيها الطلب البيانات والإجراءات اللازمة، يتم إشعار المعني بالأمر بذلك وفق الشكليات المحددة قانوناً من خلال رسالة نصية أو الكترونية مع بيان الأسباب التي تم على أساسها إصدار هذا القرار الذي جاء وفق الكيفية الإلكترونية¹⁶¹.

ثانياً: خصوصية التدبير الإلكتروني للشهادة الخاصة بتقييد الرهن

الرسمي

لم تكتف مصالح المحافظة على الأملاك العقارية بتوفير الشهادات العقارية السالف ذكرها فقط بكيفية الكترونية، إنما عملت أيضاً على تدبير عملية حصول الدائن المرتهن على شهادة التقييد الخاصة بالرهن الرسمي.

فما يميز هذه الشهادة هي كونها تسلم للدائن المرتهن دون غيره، وتثبت عقد الرهن المسجل في الرسم العقاري، كما أنها وحسب مضمون المادة 214 من مدونة الحقوق العينية التي نصت على أنه "يمكن للدائن الحاصل على شهادة خاصة بتقييد الرهن لفائدته مسلمة له من طرف المحافظ على الأملاك العقارية طبقاً للشروط المنصوص عليها في الفصل 58 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري أن يطلب بيع الملك المرهون بالمزاد

الشهادات العقارية وخدمة التحقق من صحة الوثائق وخدمة نسخ الشهادات حسب الحالة، والعمل على إدراج البيانات والمعطيات المطلوبة، الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، تاريخ الاطلاع 2024-03-13، على الساعة 14:11.

¹⁶⁰ - قرار المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية عدد 003927 بتاريخ 26 أبريل 2020 في شأن الشهادات

العقارية الخاصة بالرسوم العقارية وطلبات الحصول على التصاميم الطبوغرافية وجدول المساحة.

¹⁶¹ - راجع مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 22 من المرسوم 2.18.181 المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ

العقاري والخدمات المرتبطة بها.

العيني عند عدم الوفاء بدينه في الأجل. وتكون للشهادة الخاصة المذكورة قوة سند قابل للتنفيذ"، وبالتالي فإن هذه الشهادة تعد سندا تنفيذيا وهذا ما يميزها عن الشهادة الخاصة المنصوص عليها ضمن الفصل 58 من ظهير التحفيظ العقاري¹⁶²، والتي تبين نوع الحق العيني وصاحبه، فمن خلال شهادة التقييد الخاصة بالرهن الرسمي يمكن لصاحبها طلب البيع الجبري للعقار عند عدم الوفاء بالدين¹⁶³.

فوثيقة الشهادة الخاصة بتقييد الرهن الرسمي هي سند تنفيذي أساسي يتم الاعتماد عليها إبان أو خلال مسطرة تحقيق الرهن الرسمي¹⁶⁴، بحيث يكون الدائن الحائز عليها في غنى عن اللجوء إلى المحكمة للحصول على حكم قضائي بغية استيفاء دينه¹⁶⁵.

وبالتالي، يمكن للدائن المرتهن لأجل الحصول على دينه أو طلب بيع العقار المرهون رهنا رسميا، طلب شهادة التقييد الخاصة بالرهن الرسمي عبر البوابة الإلكترونية للمحافظة العقارية، وفق الإجراءات الشكلية التي تم التنصيص عليها ضمن المواد من 14 إلى 17 من المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، والتي سبق الحديث عنها ضمن مضمون النقطة السابقة.

¹⁶²- ينص الفصل 58 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07 على ما يلي "للمالك دون غيره، الحق في أخذ نظير الرسم العقاري ومن التصميم الملحق به. يشهد المحافظ على الأملاك العقارية بصحتها بإمضائه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليها، في حالة الشيع لا يسلم إلا نظير واحد للشريك المفوض ذلك. أما باقي أصحاب الحقوق العينية فيمكنهم الحصول على شهادة خاصة بالتقييد".

¹⁶³- عبد العالي دقوقي، مرجع سابق، ص 109.

¹⁶⁴- تنص المادة 165 من مدونة الحقوق العينية على أن الرهن الرسمي هو "حق عيني تبقي يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفيظ ويخصص لضمان أداء دين".

¹⁶⁵- زكرياء الرجراحي "منازعات الحجز العقاري"، منشورات مجلة الحقوق المغربية- سلسلة الدراسات والأبحاث، مطبعة دار أبي رقرق - الرباط، العدد الثالث، يناير 2012، ص 98.

المطلب الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات التقييد والتشطيب

تتوج إجراءات التحفيظ العقاري كما سبقت الإشارة إلى ذلك بتأسيس الرسم العقاري الذي يعد بمثابة نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية على العقار، بحيث يصبح مطهرا من كل حق لم تتم المطالبة به أثناء سريان مسطرة التحفيظ¹⁶⁶.

وبعد تأسيس الرسم العقاري، فإن أي تصرف يتعلق بالعقار الموضوع له يجب أن يقيد ضمن السجل العقاري وفق مسطرة خاصة منظمة تشريعيًا، ومع إصدار المرسوم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، ونظرا للقيمة التي تكتسبها مرحلة ما بعد تأسيس الرسم العقاري، عمل المشرع على تنظيم عمليات التقييد النهائي والتشطيب والتقييد الاحتياطي بكيفية إلكترونية¹⁶⁷، وذلك كله في سبيل الأهداف الاستراتيجية التي تسعى إليها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

وعليه، سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فقرتين، سيتم الحديث ضمن (الفقرة الأولى) عن دور عملية التقييد الإلكتروني في الحد من إشكالية عدم تحيين الرسوم العقارية، على أن أتناول في (الفقرة الثانية) عن ضوابط تدبير عمليتي التقييد الاحتياطي والتشطيب إلكترونيا.

الفقرة الأولى: عملية التقييد الإلكتروني آلية للحد من إشكالية عدم

تحيين الرسوم العقارية

يعتبر التقييد من المفاهيم القانونية الأكثر أهمية وحساسية في النظام التشريعي العقاري المغربي، بحكم نطاق تطبيقه ومحتواه الإيجابي والسلبي وتأثيره على مختلف المساطر القانونية¹⁶⁸، وتتم هذه العملية من خلال ذكر بيانات معينة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية اعتمادا على العقود والمستندات التي يتم الاحتفاظ بها في الملف

¹⁶⁶- إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص 139.

¹⁶⁷- للإشارة فإن تنزيل عمليات التقييد والتشطيب الاحتياطي والتشطيب بشكل إلكتروني لا زالت لحد الآن لم تفعل (17 مارس 2024، على الساعة 14:56)، ماعدا تلك التي يقوم بها الموثقين في إطار الشراكة بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والهيئة الوطنية للموثقين.

¹⁶⁸- محمد العلوي "المبادئ الأساسية للتقييد بالرسم العقاري في التشريع العقاري المغربي"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com، تاريخ النشر 21 ستمبر 2022، تاريخ الاطلاع 4 ماي 2024 على الساعة 16:43 مساءً.

الخاص بكل عقار، ويكون الحق ثابتاً اعتماداً على ما هو مقيّد بالرسم العقاري من بيانات دون غيره من الوثائق¹⁶⁹.

سأعمل خلال هذه الفقرة على تبيان شكليات التقييد الإلكتروني (أولاً)، على أن أعمل في (ثانياً) على إبراز مدى تأثير التدبير الإلكتروني لعمليات التقييد على الحد من إشكالية عدم تحيين الرسوم العقارية.

أولاً: الشكلية القانونية للتقييد الإلكتروني

يرمي التقييد بالرسم العقاري¹⁷⁰ إلى إثبات الوجود القانوني لكل العمليات القانونية والمادية التي تطرأ على العقار المحفظ، وإعطائها حجية فيما بين الأطراف وتجاه الغير، كما يسعى كذلك إلى جعل الرسم العقاري بمثابة المرآة التي تعكس الوضعية الحقيقية للملك والحقوق المترتبة عليه¹⁷¹.

فقد نص الفصل 65 والفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري على مبدأ مهم ألا وهو مبدأ الأثر الإنشائي¹⁷²، ومنه فلا يمكن الاحتجاج بحق على عقار معين إلا بعد

¹⁶⁹ - سعاد عاشور، حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي، المطبعة الوراقة الوطنية الداوديات مراكش، الطبعة الثالثة 2005، ص 138 وما يليها.

¹⁷⁰ - المبادئ الأساسية للتقييد بالرسم العقاري في التشريع المغربي هي:

- مبدأ الأثر المنشئ للتقييد: الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.
- مبدأ القوة الثبوتية للتقييد: أي القيمة القانونية التي يتمتع بها التقييد المضمن بالرسم العقاري، بحيث يعد التقييد مصدر الحق، ويشكل حجة ودليلاً قوياً على وجود الحق فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير.
- مبدأ حماية الغير المقيد عن حسن نية: الفصل 66 من نفس القانون.
- مبدأ الأولوية في لتقييد: الفصل 77 من نفس القانون.
- مبدأ تسلسل التقييدات: تنص المادة 19 من مرسوم 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري على ما يلي "يقيد في الرسم العقاري الحق المكتسب مباشرة من يد آخر مالك مقيد في اسمه، وإذا كان الحق العيني أو التحمل العقاري موضوع تفويتات متتالية لم يسبق تقييدها، فإن التقييد في اسم المستفيد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التفويتات السابقة".
- مبدأ عدم سريان التقادم على التقييد: ينص الفصل 63 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي "إن التقادم لا يكسب حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري".

- راجع في هذا الصدد:

- حسن فتوخ، الوسيط في شرح القانون المغربي: القواعد الموضوعية للتقييد الاحتياطي والحجوز والإنذارات العقارية، الجزء الأول، مطبعة الأمنية - الرباط، طبعة 2016، ص 106.
- محمد العلوي، مرجع سابق.

¹⁷¹ - عصام منصور "التقييدات في الرسوم العقارية بين ظهير التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية"، مجلة الباحث - سلسلة أبحاث قانونية جامعية معمقة، العدد 92 لسنة 2018، ص 34.

¹⁷² - "يقصد بالأثر المنشئ للتقييد أو ما يعبر عنه بالأثر المؤسس للتقييد أن الحق العيني المترتب على العقار المحفظ لا ينشأ سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بتقييده بالرسم العقاري وابتداء من تاريخ هذا التقييد".

سلوك مسطرة التقييد بالرسم العقاري، والتي من خلاله يكتسب المعني بالأمر حقوقه الواردة على العقار المحفظ¹⁷³.

والأكيد أن ظهور التحفيظ العقاري قد وضع المسطرة القانونية الواجب اتباعها عند عملية التقييد، مع إضفاء بالطابع الإلزامي عليها¹⁷⁴ وترتيب غرامة مالية عن التأخر في التقييد¹⁷⁵، هذا مع ترتيب مسؤولية للمحافظ على الأملاك العقاري على إثر الإخلال بضوابط التقييد بالرسم العقاري¹⁷⁶.

وبعدما كانت عملية التقييد متاحة بالطريقة التقليدية فقط، أصبح الآن بإمكان الموثقين بعد إبرام اتفاقية شراكة مع المحافظة بتاريخ 15 أبريل 2019 - إلى حين تعميم العملية لتشمل طالبي التقييد وباقي المهنيين- أن يعملوا على إيداع طلبات التقييد بكيفية إلكترونية.

- محمد بلحاج الفحصي "تقييد الحقوق العينية وتحقيق الأمن العقاري"، مكتبة دار السلام- الرباط، الطبعة الأولى 2017، ص 104.

- وترد على مبدأ الأثر المنشئ مجموعة من الاستثناءات:

• استثناءات تخص المصلحة العامة:

- حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية معفاة من الأثر الإنشائي (المادتين 39 و40 من مدونة الحقوق العينية).

- حقوق الامتياز العقارية (المادة 143 من مدونة الحقوق العينية).

- الحقوق الخاصة بالمياه العام التي تعد بمثابة ملك عمومي لا يقبل التملك (القانون رقم 36.15 المتعلق بالماء).

• استثناءات تخص المصلحة الخاصة:

- انتقال الحقوق الإثنية بسبب الوفاة (الفصل 82 من ظهير التحفيظ العقاري).

- الرهن الرسمي المؤجل: ولحماية هذا الرهن يطلب الراهن من المحافظ على الأملاك العقارية أن يقيد حقه تقييدا احتياطيا وأن يحتفظ لديه بنظير الرسم العقاري، ويمتنع من إجراء أي تقييد طيلة مدة 90 يوما من تاريخ التقييد المنجز، وذلك بعد أن يودع الدائن المرتهن أصل العقد أو نسخة منه مع نظير الرسم العقاري بالمحافظة العقارية، ويضمن هذا التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري ولا يشار إليه في نظيره، ويمكن للدائن المرتهن أن يطلب قبل انصرام المدة المذكورة تقييد حقه بصفة نظامية ليأخذ رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي الذي يتعلق به (المادتين 184 و 185 من مدونة الحقوق العينية).

- أنظر: محمد العلوي، مرجع سابق.

¹⁷³- ينص الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي "كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده،

وابتداء من يوم التقييد بالرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية.

لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة".

¹⁷⁴- تنص الفقرة الأولى من الفصل 69 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه "يجب على كل شخص يطلب تقييدا أو تقييدا احتياطيا بالرسم

العقاري أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا وموقعا من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جهله أو عجزه عن التوقيع...".

¹⁷⁵- تنص الفقرة ما قبل الأخيرة من الفصل 65 مكرر من ظهير التحفيظ العقاري على أنه "...إذا لم يطلب التقييد بالرسم العقاري ولم تؤد رسوم

المحافظة العقارية داخل الأجل المقرر أعلاه، فإن طالب التقييد يلزم بأداء غرامة تساوي خمسة في المائة من مبلغ الرسوم المستحقة، وذلك عن الشهر

الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور و 0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له".

¹⁷⁶- ينص الفصل 72 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه "يتحقق المحافظ على الأملاك العقارية، تحت مسؤوليته، من هوية المفوت وأهليته

وكذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا وجوهرا".

وقد نصت المادة 11 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ على هذه الإمكانية، بحيث جاء فيها "يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الإلكترونية ولا سيما ما يلي:

- طلب إيداع أو تقييد السندات والوثائق والسجلات."

كما حددت المادة 12 و13 شروط وكيفية القيام بالتقييد الإلكتروني، وذلك بالولوج إلى المنصة الرقمية للمحافظة العقارية وتعبئة الاستمارة المعدة للغرض المراد القيام به، مع إرفاقها بنسخ من السندات والوثائق المؤيدة للطلب¹⁷⁷، وبعدها يتوصل طالب التقييد بإشعار عبر رسالة نصية أو من خلال البريد الإلكتروني يتضمن رقماً خاصاً يمكن عبره تتبع مآل طلبه، مع إعطاء طلبه - سواء كان مادي أو إلكتروني - الخاص بالتقييد رقم ترتيبي حسب تاريخ وتوقيت وضعه لدى المحافظ على الأملاك العقارية.

وللإشارة فطلب التقييد لا ينتج آثاره القانونية بحصوله على الرقم الترتيبي، لأن العبرة تبقى حسب الفقرة الثانية من المادة 12 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ باستيفاء باقي الإجراءات القانونية من أداء للوجيبة ووضع للمؤيدات حسب منطوق الفقرة الأولى من المادة 13 من نفس المرسوم¹⁷⁸.

ولأجل هذا الغرض، لا بد من تضمين الاستمارة رقم الهاتف المحمول أو عنوان البريد الإلكتروني وذلك لأجل ضمان التوصل بالإشعار وتتبع عملية التقييد بالسجل العقاري¹⁷⁹.

وبعد هذه العملية يتم تسليم طالب التقييد وصلاً يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب إلى مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وعند توصل المحافظ على

¹⁷⁷ - تنص الفقرة الخيرة من الفصل 69 من ظهير التحفيظ العقاري "يرفق بالطلب كل حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به أو كل عقد أو وثيقة أدلى بها تدعيماً لهذا الطلب".

¹⁷⁸ - جدير بالذكر أن التعديل الذي طرأ على المرسوم 2.18.181، بموجب المرسوم 2.21.604 تم من خلاله إضافة فقرتين عبر المادتين 12 و13 على التوالي.

¹⁷⁹ - تنص الفقرة الثالثة من المادة 12 من المرسوم 2.18.181 على أنه "يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقماً خاصاً يمكن بواسطته تتبع مآل، ولهذا الغرض، يتعين عليه تضمين الاستمارة المذكورة رقم هاتفه المحمول أو عنوان بريده الإلكتروني، أو هما معا".

الأمالك العقارية بطلب التقييد يعمل على دراسة ومراقبة صحة المعطيات والوثائق المدلى بها من حيث الشكل والجوهر، ويتم ذلك عبر الولوج إلى برنامج تدبير إيداع الوثائق من أجل الدراسة (R1) والذي يمكن المحافظ على الأمالك العقارية من الدخول إلى الحساب الخاص به والقيام بالإجراءات اللازمة لدراسة الطلب، بداية عبر معاينة المحافظ أو المستخدم المفوض له ذلك بيانات الإيداع بما في ذلك بيانات الموثق وتاريخ ورقم الإيداع، ثم العمل على مراقبة الوثائق المودعة سواء كانت مصورة أو بصيغة (PDF)، ثم التأكد من المعلومات المتعلقة بموقع العقار وقيمة العملية موضوع التقييد¹⁸⁰.

وبعد تمام هذه الإجراءات يعمل المحافظ على إصدار قرار بهذا الخصوص إما بالقبول أو الرفض مع العمل على تبليغه بطريقة إلكترونية إلى طالب التقييد أو الموثق المعني، وبعدها كان الموثق ملزم بإيداع الوثائق بعد قبول المحافظ على الأمالك العقارية للتقييد، أصبحت الآن العملية تتم بشكل إلكتروني في جميع مراحلها بعد إصدار المحافظ العام للمذكرة رقم 2021/12 المتعلقة بالإيداع الإلكتروني للعقود والوثائق الصادرة عن الموثقين.

كما حثت المذكرة المحافظين على الأمالك العقارية على التأكد من مجموعة من البيانات والمعطيات التي يجب أن تتوفر في العقد المراد تقييده، وهذه الرقابة لازمة وضرورية لأجل التأكد من صحة البيانات وسلامة الإجراءات.

وعند الحديث عن عملية التقييد لا بد من استحضار مسألة إغفال تضمين المحافظ لتقييد أو القيام مثلاً بتسبيق تقييد لاحق على آخر سابق، وذلك في إطار السلطة الممنوحة له قانوناً في مجال التقييد.

فبالنسبة للحالة الأولى المتعلقة بإغفال تضمين التقييد، وكما سبقت الإشارة سلفاً، هل ستعتبر خطأ شخصي - طبقاً للبند الأول من الفصل 97، أم أنه خطأ مرفقي أم خطأ مادي يمكن طبقاً للفصل 29 من القرار الوزيري 03 يونيو 1915؟

¹⁸⁰- فاضمة راعي، مرجع سابق، ص 190.

أما الحالة الثانية المتعلقة بتسبيق تقييد لاحق على آخر سابق، فبدورها تطرح إشكال المسؤولية على اعتبار أن هناك تدخل للبرامج في هذه العمليات، وهنا نفرق بين البرنامج الذي يتم التحكم فيه من طرف المحافظ أو المستخدمين، وبالتالي تكييف الخطأ في إطار المسؤولية المرفقية طبقاً للفصل 79 من ظهير الالتزامات والعقود، أما إذا كان البرنامج يعمل بتقنية الذكاء الاصطناعي على مستوى التقييدات، فهنا هل يمكن مساءلة الربوت لكونه صاحب الخطأ بدون تأثير خارجي، أم أن الأمر رغم ذلك سيكون على أنه خطأ مرفقي أو خطأ مادي طبقاً للفصل 29 من القرار الوزيري أعلاه؟

إن الحديث عن نقطة المسؤولية، تحيلني دائماً إلى استنتاج واحد ألا وهو أفول وتراجع المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية لصالح المسؤولية المرفقية والخطأ المادي، الأمر الذي سيعطي سلطة واسعة قد يستغلها بعض المحافظين بشطط لأنهم يعلمون أنهم خارج دائرة المساءلة.

ولأجل ذلك أظن أنه آن الأوان لأجل تعديل ظهير التحفيظ العقاري يحدد وبدقة صور المسؤولية الشخصية والمرفقية كل على حدة، وصور الخطأ المادي كذلك، وذلك بغية إحقاق التوازن وتوضيح الغموض الذي يشوب هذه المسألة.

وفي إطار الحديث عن التقييد الإلكتروني، لا بد من استحضار سؤال الضمانات الممنوحة لطالب التقييد عبر مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري؟

كما سبق وأشرت على مستوى تأثير الرقمنة على عامل الزمن في إيداع مطالب التحفيظ والتعرضات، فإن المشرع المغربي أخذ في نص الفقرة الثالثة من المادة الخامسة بالتوقيت النظامي وعند تقديم الطلب خارج هذه الأوقات يسري الأجل من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، وبالتالي من ناحية النص فليس هناك تأثير سوى عبر إمكانية إيداع الطلبات خارج أوقات العمل.

أما فيما يخص الضمانات المنوطة لطالب التقييد، فالأمر يقتضي -مناقشة نص الفصلين 76 و77 من ظهير التحفيظ العقاري اللذان يؤسسان لطريقة تعامل المحافظ على الأملاك العقارية مع سجل الإيداع ولبداً مهم يتعلق بالأولوية في التقييد، بمعنى

أن المحافظ على الأملاك العقارية عندما يتوصل بطلب التقييد يعمل إيداعه بسجل الإيداع وضبط توقيتته باليوم والساعة، ثم يعمل على دراسته وفقا لذلك ليعمل بعده على الحكم بتقييده أو رفض التقييد مع التعليل¹⁸¹.

فإذا ما افترضنا جدلا تقدم شخصين بطلب إيداع على عقار محفظ بكيفية الكترونية، كالحالة التي يتقدم فيها الشخص (أ) بعقد بيع والشخص (ب) بعقد هبة، فهنا وبعد دراسة المحافظ لهذه الطلبات وتأكد من عدم تعارضها، يعمل على تقييدها بعد أداء الرسوم.

أما إذا ما ظهر له تعارض أو تزامم متعارض، كالحالة التي يتم تقديم حجز وهبة من شخصين على نفس العقار وفي نفس الوقت¹⁸²، فإنه يعمل حسب مقتضيات الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14.07 على رفض الطلب.

وجدير بالذكر أن المشرع المغربي كان موفقا في مسألة تحديد ضابط التقييد بالرسم العقاري عندما حدده في أداء الرسوم العقارية حسب المادة 13 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، متلافيا بذلك التفسيرات التي كانت تثار حول الفصل 75 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم¹⁸³، وبالتالي فمتى لم يعمل طالب

¹⁸¹- راجع مقتضيات الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

¹⁸² - وللإشارة فقد اختلف العمل القضائي في تفسير عبارة "في أن واحد" الواردة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم، بحيث جاء في حكم للمحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 21-06-2006 أن العبارة في القول بتزامم التقييدات تكون باليوم "تقديم عقد البيع لدى مكتب العموم تم يوم 18-07-2005 وأحيل على المحافظ ليؤشر عليه يوم 19-07-2005 أي في اليوم الموالي وبالتالي أصبح نافذا، في حين أن طلب المدعين لم يدرج إلا بتاريخ 19-07-2005 مما يكون معه لاحقا في التاريخ عن شراء المدعين لأن رتبة التسجيل تحدد انطلاقا من التقييد الوارد بسجل الإيداع طبقا لفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري".

لتأتي بعدها محكمة النقض في قرار لها صادر بتاريخ 29-08-2015 وتعتبر أن المقصود بالعبارة أعلاه نفس اليوم ونفس الساعة والدقيقة بحيث جاء فيه ما يلي "طبقا للفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية حسب ورودها عليه، فإن تنافى بعضها مع بعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد.

طبقا للفصل 77 من نفس القانون، يجب ترتيب الأولوية بين الحقوق المتعلقة بالعقار الوارد حسب ترتيب تقييدها، والنافي المشار إليه في الفصل 76 أعلاه والمنع من التقييد لا يمكن أن يتحقق إلا بورود الطلب على المصلحة في نفس الساعة والدقيقة".

- نقلا عن: هشام المراكشي "تزامم التقييدات قراءة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري"، مقال منشور بالمجلة المغربية للبحث القانوني- العدد الثالث، يونيو 2022، الصفحة 92-93.

¹⁸³ - تنص مقتضيات الفصل 75 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي "ينجز كل تقييد بالرسم العقاري ببيانات موجزة ويؤرخ هذا التقييد ويوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان".

التقييد على أداء الرسوم العقارية فإن طلبه سيقابل بالرفض وحتى في حالة تقديم طلبين على نفس العقار ولم يتم الأداء فالرفض هو مصير هذه الطلبات¹⁸⁴.

ثانيا: تأثير التقييد الإلكتروني على عملية التحيين

لقد أصبحت الرسوم العقارية في وضعيتها الحالية تواجه العديد من الإشكالات التي يترتب عن عدم تحيينها، وهو ما ينعكس سلبا على الاستثمار وتحقيق التنمية بمختلف المجالات سواء منها الاقتصادية أو العمرانية وحتى الاجتماعية، وذلك بالرغم من كون المشرع المغربي أوجب عملية شهر جميع المعاملات العقارية¹⁸⁵.

ويترتب عن جمود الرسوم العقارية أثر سلبي يتمثل في التشكيك في جدوى نظام التحفيظ العقاري¹⁸⁶، بحيث تصبح آلية الإشهار غير قادرة على توفير عنصر الثقة والأمان في المعاملات العقارية التي تجرى على أساس ما هو مدرج ومدون بالسجل العقاري، وذلك نتيجة ما آلت إليه الرسوم العقارية من وضع لم يعد يعكس بصفة واضحة وأكيدة الوضعية القانونية والواقعية للعقارات المسجلة¹⁸⁷.

هذا وقد عرفه الفقه التونسي¹⁸⁸ على أنه "يقصد بالتحيين العقاري جعل الوضعية القانونية للعقار مطابقة للحالة الواقعية له بشكل يعكس الحياة الواقعية، ويقصد بالحالة القانونية وضعية بيانات السجل العقاري الأخيرة، كما يقصد بالحالة الواقعية الصورة العينية للعقار في إطاره الواقعي خارج تصنيفات السجل العقاري".

¹⁸⁴- للإشارة فإن الأولوية في الإيداع لا تعني دائما الأولوية في التقييد، على اعتبار أن المحافظ على الأملاك العقارية وفي إطار سلطته التقديرية التي تظهر من خلال دراسة الطلب والتأكد من مدى استيفاء الطلب للشكليات القانونية، قد يعمل على قبول الطلب كما قد يعمل على رفضه مع تعليل قرار الرفض، وتبقى لطالب التقييد مكنة الطعن في قراره طبقا لمقتضيات الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري أمام المحكمة الابتدائية.

¹⁸⁵- بدر بعزیز، تحيين الرسوم العقارية ودوره في تشجيع الاستثمار، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله- كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- فاس، السنة 2019-2020، ص 13.

¹⁸⁶- سنية النوالي "الرسم العقاري من الجمود إلى التحيين"، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقانونية، العدد 41 أبريل 2022، ص 225.

¹⁸⁷- Med Kamal charaf eddine, *les droits des tiers et les actes translatifs de la propriété immobilières*, thèse soutenue en 1990 à la faculté de droit et des sciences politique de Tunis et publiée par le C.E.R.P 1993, page 59.

¹⁸⁸- علي كحلون، التحيين العقاري وأثره على المفعول المنشئ للترسيم، دار الإسهامات في أدبيات المؤسسة، تونس طبعة 2002، ص 90.

أما الفقه المغربي فقد عمل على الإشارة إلى محاذير التراخي في تسجيل الحقوق العينية، بحيث يقول أحد الأساتذة¹⁸⁹ "... أما الحقوق التي لا يسعى أصحابها إلى تسجيلها، فإنها تتعرض لمحاذير أو مخاطر معينة قد تعصف بها... ومن المحاذير ما يعزى لأطراف العلاقات القانونية، ومنها ما ينأى عن إرادتهم، ومنها ما ينشأ مستقلاً عن هذه وتلك".

وفي سياق الحديث عن تحين الرسوم العقارية، يطرح السؤال حول مدى تأثير عمليات التقييد الإلكتروني على الحد من ظاهرة عدم تحين الرسوم العقارية؟

إن ظاهرة عدم تحين الرسوم العقارية¹⁹⁰ تشكل حاجزاً أمام تطوير منظومة التحفيظ العقاري بالمغرب، فأسبابها متعددة¹⁹¹ ولكن الأثر سلبي ويتمثل في الاعتراف بالوجود القانوني للحق الغير مقيّد سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير¹⁹² وكذا عدم إدخال العقار في الدورة الاقتصادية.

ومنه، أعتقد أن إصدار مرسوم التدبير الإلكتروني من شأنه الحد من تبعات هذه الظاهرة السلبية، خصوصاً وأن الأمر سيعمم ليصبح لطالبي التقييد وكذلك المهنيين إمكانية تقييد العقود أو الأحكام القضائية بكيفية إلكترونية بسيطة، بحيث يمكن

¹⁸⁹- المختار بن أحمد عطار، الوجيز في القانون العقاري المغربي والموريتاني، مطبعة فضاء الإبداع والطباعة مراكش، الطبعة الأولى 1999، ص 304.

¹⁹⁰- ذهب أحد الباحثين إلى القول بإدراج شرط التحين في العقد العقاري، وذلك عبر جعل التزام الطرف الثاني معلقاً على شرط واقف ألا وهو إجراء التقييد لكي ينتقل له الحق، مع الاقتداء بالتجربة التونسية والتي أصدرت القانون عدد 39 لسنة 1992 المتعلق بتحين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود والذي عوض القانون عدد 34 لسنة 2001 المتعلق بتحين الرسوم العقارية.

- أنظر في هذا الإطار:

- زينب الصالحي "تحين الرسوم العقارية"، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- فاس، السنة الجامعية 2019-2020، 127-128-144-145-146.

- سنية النوالي، مرجع سابق، ص 215-217.

¹⁹¹- تتعد أسباب عدم تحين الرسوم العقارية بين تلك التي تعود لما هو قانوني وما هو واقعي يعود للمتعاقد نفسه، فأما بالنسبة للأسباب القانونية فيمكن إجمالها في طول أجل التقييد بالرسم العقاري والمتمثل في ثلاثة أشهر مع التنصيص على غرامة ضئيلة وقليلة مقارنة بأهمية ونتائج التراخي في التحين، هذا مع تعارض منطوق الفصل 82 من ظهير التحفيظ العقاري مع المادة 323 من مدونة الأسرة التي تعتبر أن الملكية تنتقل إلى الورثة بعد تصفية التركة وليس التقييد بالرسم العقاري، وكذلك مسألة الخيار المدرجة في المادة 17 من قانون خطة العدالة التي تمنح للمتعاقد إمكانية تفويض أمر التقييد للعدل أم لا...، أما بالنسبة للأسباب الواقعية فهي تلك التي تعود لتماطل المتعاملين في القيام بتقييد حقوقهم أو جهلهم بأهمية التقييد في الرسم العقاري، بحيث يعتبرون أن إبرام العقد في العقار المحفظ يعد سبباً لانتقال الملكية أو الحق، امتناع المشفوع منه من تقييد عقد الشراء مثلاً لكي لا يقوم الشفيع بممارسة حقه في الشفعة.

- للتوسع أكثر اطلع على: - بدرعيز، مرجع سابق، ص 66 إلى 95 (بتصرف).

¹⁹²- الإدريسية الحفناوي، إشكالات تميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش، السنة الجامعية 2012-2013، ص 387-388.

أيضا من خلالها تجاوز إشكالية عدم التقييد داخل الأجل المحدد في المادة 65 مكرر من ظهير التحفيظ العقاري والمحدد في ثلاثة أشهر تحتسب بالنسبة للمقررات القضائية من تاريخ اكتسابها قوة الشيء المقضي به، والعقود الرسمية من تاريخ تحريرها والعقود العرفية من تاريخ آخر تصحيح إمضاء عليها.

كما أن التقييد الإلكتروني سيساعد المغاربة المقيمين بالخارج على تحين رسومهم العقارية بدون الحاجة إلى تحمل عناء السفر إلى المحافظة العقارية المعنية بالمغرب لإجراء عملية التقييد، هذا بالإضافة إلى تفعيل المحافظة العقارية لإمكانية إيداع الوثائق لطلباتهم بكيفية إلكترونية، الأمر الذي سيسهم في الحد من ظاهرة عدم التحين بالمجال العقاري.

لكن ورغم ذلك إلا أن الأمر يتطلب تضافر جهود جميع المتدخلين في عملية تحين الرسوم العقارية سواء من قبل المشرع المغربي عبر تعديل بعض النصوص القانونية التي تحول دون تحين الرسوم العقارية¹⁹³، مع العمل على إبراز خطورة عدم التحين عبر الوسائل الإشهارية السمعية والمرئية والمكتوبة من طرف المحافظة العقارية، هذا مع التصدي لأصحاب النيات السيئة الذين يمتنعون عن تحين الرسوم العقارية لأسباب نفعية.

هذا مع عمل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على إبرام شراكات جديدة - تهم التوسيع من نطاق تفعيل المادة 31 من المرسوم المنظم للتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري - مع باقي المهنيين في إطار التبادل الإلكتروني للوثائق والمعلومات مع مصالح الوكالة، والاستفادة من الخدمات التي توفرها لفائدتهم.

¹⁹³ - إن تعديل المادة 17 من القانون 16.903 المتعلق بخطة العدالة عبر جعل عملية التقييد من صميم أعمال العدل لهو أمر من شأنه التخفيف من حدة الآثار السلبية لظاهرة عدم تحين الرسوم العقارية، وما يقال عن قانون خطة العدالة يقال أيضا على الفصل 82 من ظهير التحفيظ العقاري والمادة 323 من مدونة الأسرة عبر إدراج بند ضمن المادة الأخيرة بمناسبة التعديل الذي سيحصل قريبا على المدونة يراعي خصوصية الأثر الإنشائي وانتقال الحقوق في العقار المحفظ، هذا مع العمل على اعتماد الرسمية في تحرير العقود العقارية.

الفقرة الثانية: تدبير عملية التقييد الاحتياطي وعملية التشطيب

إلكترونيا

كما سبق وأشرت، فإن التحفيز العقاري في التشريع المغربي يشمل مسطرة التحفيز ومسطرة التقييد، وبعد الحديث عن التدبير الإلكتروني للتقييد النهائي ضمن الفقرة السابقة، سأحاول خلال هذه الفقرة التطرق إلى عمليتي التقييد الاحتياطي والتشطيب باعتبارهما جزء لا يتجزأ من المفهوم العام التحفيز العقاري.

وقد أفرد المشرع المغربي لمؤسستي التقييد الاحتياطي والتشطيب تنظيما قانونيا خاص ضمن فصول ظهير التحفيز العقاري، موضحا من خلالها الشروط والإجراءات اللازمة لتمامهما، مع ترتيب المسؤولية على المحافظ على الأملاك العقارية في حال الإخلال بضوابط التشطيب¹⁹⁴.

لكن السؤال الذي يطرح في هذا الصدد هو مدى عمل المشرع المغربي عبر مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والمحافظة العقارية عبر منصتها الرقمية على تنظيم العمليتين السابقتين بشكل إلكتروني؟

هذا ما سأحاول التطرق إليه من خلال هذه النقطة، وذلك عبر تبيان مدى إمكانية التدبير الإلكتروني للتقييد الاحتياطي (أولا)، على أن أتناول في (ثانيا) مدى إمكانية التدبير الإلكتروني للتشطيب.

أولا: تدبير عملية التقييد الاحتياطي بكيفية إلكترونية

تعد مؤسسة التقييد الاحتياطي من بين أهم المؤسسات القانونية في نظام السجلات العقارية العينية، باعتبارها تشكل الأداة الفاعلة لحماية الحقوق من الضياع عند تعذر تقييدها بتلك السجلات بشكل نظامي، لسبب يعود إما لعدم كفاية الوثائق أو

¹⁹⁴- راجع مقتضيات الفصول من 85 إلى 86 مكرر ومن 91 إلى 97 من ظهير التحفيز العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07.

لأن الحق المراد تقييده نهائياً متوقف على قول القضاء المختص كلمته في جوهر الحق المتنازع فيه باستصدار أحكام باتة ونهائية¹⁹⁵.

وقد عرف الفقه¹⁹⁶ التقييد الاحتياطي على أنه "إجراء يقوم به صاحب حق تعذر عليه تسجيله لسبب من الأسباب، ليضمن لنفسه إمكانية هذا التسجيل عند زوال المانع وذلك بأن يضع تحفظاً على رسم التمليك وعلى نسخة هذا الرسم يتضمن الإشارة إلى الحق الذي يدعيه، والذي امتنع عليه تسجيله في الوضع الحاضر لقيام مانعاً حال دون ذلك".

وقد حدد المشرع المغربي حالات التقييد الاحتياطي ضمن الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتم بموجب القانون 14.07¹⁹⁷، والتي عددها في التقييد الاحتياطي المبني على سند والتقييد الاحتياطي بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها، والتقييد الاحتياطي المبني على نسخة من مقال الدعوى المرفوعة أمام القضاء¹⁹⁸، كما حدد حالات أخرى للتقييد الاحتياطي ضمن النصوص القانونية العقارية الخاصة¹⁹⁹.

¹⁹⁵- محمد العلي "مستجدات التقييد الاحتياطي في ضوء القانون رقم 14.07" مداخلة في الندوة التي نظمت من طرف مجلة المنبر القانوني بشراكة مع الفضاء المدني تحت عنوان، قانون التحفيظ العقاري بين روح ظهير 1913 ومستجدات القانون 14.07، وذلك يومه 05 ماي 2012 بمدينة تزنيت، منشورات مجلة المنبر القانوني، العدد الأول، ص 115.

¹⁹⁶- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الأول- التحفيظ العقاري، مطبعة العربية للطباعة والنشر - الرباط، الطبعة الثانية، لسنة 1987، ص 126.

- كما عرفه الفقيه بول ديكر على أنه:

- **la prénotation** "est une mention portée a titre provisoire est conditionnelle sur un titre foncier, annonçant un droit revendiqué qui ne peut être régulièrement inscrit sur les livres fonciers".

- Paul decroux, op, cit, page 288.

¹⁹⁷- ينص الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه "يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا.

يضمن طلب التقييد الاحتياطي من طرف المحافظ بالرسم العقاري إما:

- بناء على سند يثبت حقا على عقار ويتعذر على المحافظ تقييده على حالته؛

- بناء على أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها؛

- بناء على نسخة من مقال الدعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء؛

إن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يحدد رتبة التقييد اللاحق للحق المطلوب الاحتفاظ به؛

تبقى التقييدات الاحتياطية الواردة في نصوص تشريعية خاصة خاضعة لأحكام هذه النصوص".

¹⁹⁸- لم يترك المشرع المغربي التقييد الاحتياطي بدون تحديد آجاله، بحيث عمل على تنظيم كل حالة بأجل خاص بها، وذلك بموجب الفصل 86 من ظهير التحفيظ العقاري، فبالنسبة للتقييد الاحتياطي بناء على سند حدد مدته في عشرة أيام ولا يمكن خلال هذه المدة قبول أي تقييد آخر لحق

هذا بخصوص ماهية التقييد الاحتياطي، أما بالنسبة لمسألة رقمنة عملياته فإنه وعند العودة إلى نصوص المرسوم 2.18.181 لسنة 2018 وكذلك المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية²⁰⁰، يتضح بأن المشرع لم يعمل على تنظيم هذه العملية بكيفية إلكترونية وحتى المحافظة العقارية لم تعمل على إطلاق خدمة بهذا الخصوص.

لكن ورغم عدم الإشارة إلى هذه الإمكانية، إلا أنه وباستحضار مضمون المادة 39 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها الذي يشير إلى التدرج في تنزيل مقتضيات التحفيظ العقاري الإلكتروني، كما أن المرسوم المذكور جاء بتعداد الخدمات على سبيل المثال لا الحصر، وهذا ما يظهر من خلال اعتماد مصطلح "لا سيما" في كل من المادة الثانية والمادة 11 من مرسوم 2018، وبالتالي فيمكن القول إن تنزيل التدبير الإلكتروني للتقييد الاحتياطي بكيفية إلكترونية ممكن مستقبلا وذلك عبر اتباع الإجراءات المنصوص عليها ضمن المادتين 12 و 13 من المرسوم أعلاه.

وبالتالي يتعين على الإدارة المركزية عبر المدير العام للوكالة والمحافظ العام الذي يسهر على التنسيق القانوني وتوحيد الآراء بين المحافظين على الأملاك العقارية العمل على إصدار مذكرات ودوريات تنظم عملية التقييد الاحتياطي بطريقة إلكترونية، الأمر الذي سيشكل خطوة مهمة نحو تعميم الرقمنة على مستوى عمليات التحفيظ العقاري،

يقتضي إنشاؤه موافقة الأطراف، بمعنى أنه مسموح للتصرف في العقار خلال المدة المحددة له، أما بالنسبة للتقييد الاحتياطي بناء على نسخة من مقال الدعوى فمدته محددة في شهر، ويشطب على التقييد هذا تلقائيا ما لم يدل طالب التقييد بأمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية، أما بخصوص التقييد الاحتياطي بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية فمدته محددة في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ صدوره، وتكون هذه المدة قابلة للتמיד بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التمديد إلى حين صدور حكم نهائي.

¹⁹⁹ - هناك مجموعة من الحالات الخاصة للتقييد الاحتياطي، والتي تم التنصيص عليها ضمن نصوص قانونية خاصة، ومن بين هذه الحالات ما

يلي:

- التقييد الاحتياطي في إطار القانون 107.12 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز (الفصل 618-10).
- التقييد الاحتياطي في إطار مسطرة نزع الملكية الفصلين 12 و 25 من القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.
- التقييد الاحتياطي لنية تسديد الديون الرهنية في إطار القانون 10.98 المتعلق بتسديد الديون الرهنية.
- التقييد الاحتياطي في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار في إطار القانون 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى التملك.
- هناك حالات واردة بمدونة الحقوق العينية والتي تتمثل في الرهن الإجباري (المادة 173) والرهن المؤجل (المادة 185) ودعوى القسمة (المادة

(316).

• للاطلاع أكثر تراجع: عبد الله أيت منصور، التقييد الاحتياطي في التشريع المغربي - مقتضياته القانونية وإشكالاته العملية، مطبعة الأمنية الرباط، بدون ذكر الطبعة، ص 95 إلى 110.

²⁰⁰ - الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع 23 مارس 2024، على الساعة 11.46 صباحا.

كما أن الأمر سيوفر نوع من المرونة بالنسبة للمرتفق على العموم والجالية المغربية المقيمة بالخارج على وجه الخصوص²⁰¹، وبالتالي حفظ حقوقهم تماشياً مع خصائص التقييد الاحتياطي القائمة على الحماية والاحتياط.

كما يتعين على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية العمل على إقامة شراكة مع المحكمة الابتدائية لأجل تبادل الأوامر الخاصة بالتشطيب على التقييد الاحتياطي²⁰²، والتي يختص فيها رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضياً للمستعجلات، وذلك تطبيقاً للمادة 37 التي تنص على إمكانية التبادل الإلكتروني للمعطيات مع الإدارات والهيئات المعنية، والمادة 38 من مرسوم التدبير الإلكتروني التي تنص على أنه "يمكن للوكالة إحداث وتقديم خدمات إلكترونية جديدة عبر المنصة الإلكترونية وفق مقتضيات هذا المرسوم".

هذا ويتعين أيضاً على العمل على تدبير عملية أداء الغرامة التي تقضي بها المحكمة الابتدائية والتي لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به، متى ثبت لها أن طلب التقييد الاحتياطي قدم بشكل تعسفي أو بصفة كيدية أو بسوء نية²⁰³ بشكل إلكتروني، عبر إحداث خدمة رقمية معدة لهذا الغرض²⁰⁴.

ثانياً: تدبير عملية التشطيب بكيفية إلكترونية

يعتبر تقييد الأعمال المادية أو التصرفات القانونية التي تخص العقار بعد عملية التحفيظ، والتي تهدف إلى تأسيس حق عيني أو نقله أو تغييره أو إسقاطه حسب الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07، عمل غير متوفر على الصفة النهائية التي تعطى للتحفيظ، على اعتبار أن هذا التقييد قد يكون

²⁰¹- ما يقال على رقمنة عمليات التقييد الاحتياطي العادية المدرجة بظهير التحفيظ العقاري، يقال كذلك بالنسبة إلى الحالات الخاصة المذكورة بموجب النصوص القانونية الخاصة، والتي يجب العمل على دمجها كذلك ضمن استراتيجية تعميم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به.

²⁰²- تنص الفقرة الأخيرة من الفصل 86 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه "يمكن اللجوء إلى المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة نفوذها العقار، بصفته قاضياً للمستعجلات، للأمر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي كلما كانت الأسباب المستند عليها غير جديّة أو غير صحيحة".

²⁰³- راجع مقتضيات الفصل 86 مكرر من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14.07.

²⁰⁴- ما يقال بالنسبة للأداء الإلكتروني للغرامة فيما يخص التقييد الاحتياطي، يقال أيضاً بخصوص الغرامة التي تخص التماطل في تقييد الحقوق طبقاً للفصل 65 مكرر، وكذلك الأمر مع تقديم مطالب التحفيظ أو التعرضات بصفة كيدية أو تعسفية أو المقدمة بسوء نية حسب الفصل 48 من ظهير التحفيظ العقاري.

معرضا للتشطيب والإلغاء، وذلك عبر إزالته بواسطة التنبيه إلى إبطال مفعوله وعدم سريان أثاره²⁰⁵.

وقد عرف البعض²⁰⁶ التشطيب على أنه "نوع من التسجيل السلبي الغرض منه انقضاء أو إبطال حق مسجل أو مفعول أي تقييد آخر على الرسم العقاري (حجز، تقييد احتياطي، مقال دعوى..)".

كما عرفه البعض الآخر²⁰⁷ على أنه "إزالة ومحوما ضمن في الرسم العقاري من تسجيل وتقييد احتياطي عن طريق التنبيه إلى إبطال مفعولها وعدم سريان آثارها".

هذا، كما عمل المشرع المغربي على تنظيم أحكامه القانونية ضمن نصوص ظهير التحفيظ العقاري من الفصل 91 إلى 97، وذلك عبر تحديد أنواعه وإجراءاته وكذا المسؤولية الناتجة عن الإخلال بقواعده، فقد نص الفصل 91 على أنه "مع مراعاة أحكام الفصل 86 أعلاه، يمكن أن يشطب على كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي بمقتضى كل عقد أو حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الحق موضوع التضمنين، في مواجهة الأشخاص الذين يعينهم هذا الحق".

ومن خلال هذا الفصل يتضح أن المشرع المغربي حرص - حالات التشطيب²⁰⁸ في صنفان اثنان، ذلك الذي يكون بناء على أحكام قضائية أو التشطيب القضائي، والآخر الذي يكون بناء على العقد أو الاتفاق وهو ما يسمى بالتشطيب الاتفاقي²⁰⁹.

²⁰⁵ - مأمون الكزبري، مرجع سابق، ص 185 وما بعدها.

²⁰⁶ - مازن الجم، الحقوق الخاضعة للتسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - مراكش، السنة الجامعية 1990-1991، ص 103.

²⁰⁷ - محمد ابن معجوز المرغراني، مرجع سابق، ص 592.

²⁰⁸ - للتشطيب طابع مزدوج، الأول سلبي عبر إبطال أو انقضاء الحق موضوع التقييد، والثاني إيجابي عبر استفادة طالب التشطيب من الحق المشطب عليه من اسم الغير بالرسم العقاري، وجعله باسمه الشخصي باعتباره المالك الحقيقي.

- حسن فتوح "صلاحية المحافظ في التقييد والتشطيب"، مداخلة في الندوة الوطنية في موضوع "الأمن العقاري"، العدد 26، مطبعة الأمنية- الرباط، السنة 2015، ص 451.

²⁰⁹ - عبد العالي دقوقي، مرجع سابق، ص 282.

وقد اعتبر أحد الباحثين²¹⁰ أن الفصل 91 أغفل صنفاً آخر من التشطيبات وهو ما يسمى بالتشطيب التلقائي الذي يكون بقوة القانون بسبب انقضاء آجال محددة للحق المقيّد أو حدوث واقعة قانونية تكون سبباً في انقضاء الحق، وقد أعطى أمثلة لهذا النوع من التشطيب مثل التشطيب على التقييدات الاحتياطية عند انتهاء آجالها ودون العمل على تمديدها، والتشطيب التلقائي على حق الانتفاع بوفاء المنتفع، والتشطيب على الامتيازات والرهون بفعل تقييد محضر البيع بالمزاد العلني بالرسم العقاري.

هذا بالنسبة إلى ماهية التشطيب، أما بخصوص تنظيم مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري لمسألة التشطيب بكيفية إلكترونية، فإنه وعند الاطلاع على المرسوم أعلاه يتضح أنه لم ينظم هذه العملية، وكذلك الحال عند الاطلاع على المنصة الرقمية للمحافظة العقارية بحيث لا توجد خدمة تتيح إمكانية التشطيب بشكل إلكتروني²¹¹.

لكن وكما سبق القول مع التقييد الاحتياطي يمكن قوله بالنسبة إلى عملية التشطيب على اعتبار أن تنزيل البرنامج الرقمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية يتم بشكل استراتيجي، وأن صياغة المرسوم 2.18.181 كانت مرنة، وبالتالي فإن الأمر يحتاج إلى العمل على إصدار دوريات ومذكرات تنظيمية لهذه العملية بشكل إلكتروني²¹².

وفي هذا الصدد يثار تساؤل مهم، حول مدى إمكانية اعتبار التشطيب التلقائي تشطيباً إلكترونياً؟

إن الإجابة على هذا التساؤل، تكمن في معرفة الإجراءات الإلكترونية التي يقوم بها برنامج تدبير الرسوم العقارية LOGCF، بحيث يعمل هذا البرنامج على بالإضافة إلى تسليم الشهادات ومسك سجل التقييدات والتنبيه إلى وجود عقار مهممل عبر الرسم

²¹⁰- عبد العالي دقوقي، المرجع نفسه، ص 283.

²¹¹- الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع 23 مارس 2024، على الساعة 14:28.

²¹²- إن ما يعاب على التنزيل الرقمي لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به من قبل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية كونه يتم بشكل بطيء، فمنذ صدور المرسوم 2.18.181 سنة 2018 لازالت عمليات التقييد والتقييد الاحتياطي والتشطيب تتم بشكل تقليدي، الأمر الذي يطرح أكثر من علامة استفهام بخصوص الأسباب التي تحول دون التسريع من هذا التنزيل؟ هل هي أسباب ترتبط بما هو أممي حمائي؟ أم بما هو بشري بمعنى غياب الكفاءات البشرية المكونة بالمجال الرقمي؟

العقاري على احتساب الأجلات المتعلقة بالتهيئات الاحتياطية، من ثم إعلام المستخدم بكون التهييد الاحتياطي المعني قد استنفذ أجله، حتى يعمل المحافظ العقاري على التثطيب عليه تلقائياً²¹³. وبالتالي يمكن القول إن هذا النوع من التثطيبات هو تثطيب إلكتروني نظراً لكونه يتم بواسطة الحاسوب من خلال برنامج تدبير الرسوم العقارية.

²¹³- حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 234 وما يلها.

الفصل الثاني:

الخدمات الرقمية للمحافظة العقارية أساس لتعزيز

الأمن العقاري

تعتبر عملية إدخال التكنولوجيا الرقمية إلى مؤسسة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية من الأمور الضرورية لكل المتعاملين والمتعاملات مع هذه المؤسسة، ذلك أنها آلية من الآليات المهمة التي ستمكن من تحسين وإرساء علاقات جد متميزة مع المتعاملين والمنتفعين بخدماتها، من منطلق أن الحق في الحصول على المعلومة الذي ينص عليه الفصل 27 من دستور 2011 والذي تم تأكيده بموجب القانون 31.13 المتعلق بالحق في الحصول على المعلومة، أصبح يفرض بث جميع الوثائق عبر منصتها الرقمية، الأمر الذي قد يعطي لا محال بعدا جديدا لمفهوم الشفافية الإدارية، وجعل المحافظة العقارية مؤسسة فاعلة ومتفاعلة مع مختلف المرتفقين²¹⁴.

وقد تفتنت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية إلى مسألة التدبير الرقمي لخدماتها المرتبطة بالتحفيز العقاري والموجهة إلى المرتفقين المتعاملين معها سواء أشخاص ذاتيين أو اعتباريين، بحيث تعتبر من المؤسسات الرائدة في مجال رقمنة خدماتها، وهذا ما يظهر من خلال إطلاق خدمات رقمية قبل صدور مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري من قبيل خدمة محافظتي الخاصة بتتبع التقييدات الواردة على الرسم العقاري.

كما عملت الوكالة على رقمنة مجموعة من الخدمات الأخرى وإبرام اتفاقيات شراكة مع مجموعة من الفاعلين الأساسيين داخل منظومة التحفيز العقاري، ولم تقف عند هذا الحد بل ولكونها فاعلا مهما داخل منظومة التعمير تعمل على منح آرائها بخصوص رخص التعمير بكيفية إلكترونية.

ولكن ورغم هذا التطور الذي تعرفه الوكالة بالمجال الرقمي، فإنها تبقى مسؤولة عن المعطيات والبيانات الضخمة المجمع من قبلها من مختلف المرتفقين على مصالحها، الأمر الذي يحتم عليها توفير أقصى أساليب الحماية لبرامجها وخدماتها.

²¹⁴- مراد جفري "الثورة الرقمية وتأثيراتها على الإدارة العمومية بالمغرب"، مقال منشور بموقع قانونك، الموقع الإلكتروني www.9anonak.com، تاريخ الاطلاع 6 ماي 2024 على الساعة 15:08 (بتصرف).

ولأجل إنجاح ورش رقمنة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، لا بد من توفير الحماية اللازمة من طرف المشرع المغربي عبر القوانين المدنية والجنائية للمرتفق وللإدارة الرقمية.

وبغية معالجة هذا الفصل، سأعمل على تقسيمه إلى مبحثين، سأتناول خلال (المبحث الأول) مساهمة الخدمات الرقمية للمحافظة العقارية في تحقيق الأمن العقاري، على أن أعالج في (المبحث الثاني) علاقات المحافظة العقارية مع المهنيين والضمانات التشريعية الحمائية للمرتفق الإلكتروني.

المبحث الأول: التدبير الإلكتروني لخدمات المحافظة العقارية سبيل

لتحقيق الأمن العقاري

لقد أتاحت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية للملاك مجموعة من الخدمات الإلكترونية، تفعيلاً لسياسة القرب، في إطار تفعيل الإدارة المعلوماتية، بهدف حماية الملكية العقارية²¹⁵.

ولا شك أن القيام بفتح هذه الخدمات الرقمية، يشكل فتحاً لقنوات جديدة للتواصل مع إدارة المحافظة العقارية أكثر حماية وبكيفية بسيطة وسريعة، وبالتالي إعطاء المرتفق حرية الاختيار بين استعمال التدبير الإلكتروني أو المادي.

وبالعودة إلى مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ والخدمات المرتبطة بها، يتضح أن المشرع حاول من خلاله تنظيم مجموعة من الخدمات الرقمية حتى تلك السابقة لإصداره، عبر تنصيبه لخدمة تتبع التقييمات على الرسم العقاري، وخدمات أخرى متعلقة بمنح الشهادات والتصاميم العقارية، بالإضافة إلى تدخلها في عملية منح رخص التعمير.

ومنه، سأحاول الوقوف على تشخيص واقع مساهمة هذه الخدمات في تحقيق الأمن العقاري (المطلب الأول)، على أن أختتم المبحث بمعالجة تدخل المحافظة العقارية الرقمية في عملية منح الشهادات ورخص التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مدى مساهمة خدمة محافظتي وبعض الخدمات الأخرى

في حماية الملكية العقارية

عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في سبيل تعميم برنامجها الرقمي على إصدار مجموعة من الخدمات الرقمية، التي ستساعد لا محال المرتفق على حماية ملكيته وقضاء مهامه بكل مرونة.

²¹⁵ - حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 236.

فقد أصدرت خدمة مهمة تتعلق بتتبع العمليات الواردة على الرسم العقاري ومعرفة كل جديد يطرأ على مستوى الرسم العقاري بغية الحيلولة دون تفشي ظاهرة الاستيلاء على عقارات الأغيار.

كما تم إصدار خدمات أخرى تخص التنبيه إلى وجود عقارات مهملة، مع العمل على رقمنة الأرشيف والسجلات العقارية والحصول على شهادة الملكية والتصاميم العقارية، بالإضافة إلى خدمات أخرى مهمة.

ولمعالجة هذا المطلب، ارتأيت تقسيمه إلى فقرتين سأطرق خلال (الفقرة الأولى) إلى الحديث عن خدمة محافظتي، على أن أتناول في (الفقرة الثانية) مسألة تدبير عمليات الحصول على الشهادات العقارية والتدخل في منح رخص التعمير.

الفقرة الأولى: خدمة محافظتي ودورها في حماية الملكية العقارية

نظرا للوظائف المتعددة التي يضطلع بها العقار فإن جل دول العالم تعمل جاهدة على تحصين منظومتها العقارية عبر استحداث قواعد قانونية وإجراءات شكلية قصد مجابهة ظاهرة الاستيلاء والتراخي على عقارات الأغيار²¹⁶، وذلك كله لأجل بعث الثقة في الملاك والمستثمرين في الميدان العقاري²¹⁷.

²¹⁶ - "... تعد ظاهرة الاستيلاء على عقارات الأغيار من الجرائم المنظمة العابرة للحدود خصوصا في حالة ما إذا كانت الضحية من الأجانب أو من المغاربة المقيمين بالخارج، وما يزيد من خطورة هذا الجرم، أن الفئة المكونة منها الخلية الإجرامية تتكون وتتألف من مجموعة من المهنيين الذين خول لهم القانون صلاحية تحرير العقود، وموظفين يسهلون ويعبدون الطريق لهذه الظاهرة حتى أصبح يطلق عليهم لقب مافيا العقار". - سعيدة حليبي "التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير في القانون الجنائي المغربي"، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد 46 لسنة 2022، ص 492.

²¹⁷ - عبد الله دريوش "العدالة التصالحية كآلية لتسوية المنازعات بين طالب التحفيظ والمتعرض"، مجلة القضاء المدني- سلسلة دراسات وأبحاث، العدد الخاص بالمنازعات العقارية- دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية- العدد 9 لسنة 2005، ص 143.

ولعل استفحال هذه الظاهرة لهو نتاج لتراكم مجموعة من الأسباب القانونية والقضائية والاقتصادية والاجتماعية²¹⁸، ولأجل الحد من هذه الإشكالية عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في إطار توجيهات المؤسسة الملكية²¹⁹ على إحداث خدمة "محافظة"، والتي تتيح للملاك تتبع الوضعية القانونية لعقاراتهم المحفوظة بشكل إلكتروني بسيط وسريع²²⁰.

ولأجل معالجة هذه الفقرة سأحاول تقسيمها إلى نقطتين، سأعالج خلال النقطة الأولى شكليات الانخراط في خدمة محافظتي الرقمية (أولاً)، على أن أتطرق في النقطة الثانية إلى دور خدمة محافظتي في حماية الملكية العقارية (ثانياً).

²¹⁸- تتعدد الأسباب المؤدية إلى تفشي ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير بين تلك التي تعود لما هو قانوني والتي ترتبط بالنص القانوني الذي يعطي إمكانية توثيق التصرفات العقارية إلى أشخاص لا يملكون الكفاءة والتكوين اللازمين (المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض)، وقصور كذلك عمليات الإشهار العقاري التقليدية بفعل انتشار الأمية العقارية، ناهيك عن الإشكالية التي تطرحها المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية، وهناك أيضاً أسباب قضائية تتجلى في طول المساطر والإجراءات التي تخص نزاعات التحفيظ العقاري وغياب محكمة متخصصة في هذه النزاعات، كما توجد أسباب اقتصادية واجتماعية من قبيل ارتفاع نسبة الأشخاص الذين يعانون من أزمة السكن وتفشي الأمية وغياب الوازع الديني والأخلاقي لدى ممتهني هذه الجرائم، الأمر الذي سينعكس سلباً على المنظومة العقارية المغربية وتقليص حجم الاستثمارات الأجنبية بفعل عدم الثقة في النص القانوني والضمانات الممنوحة للمستثمر.

- للتوسع أكثر اطّلع على مقال سعيدة حليبي، مرجع سابق، ص 496-497-498-499-501-503-504-505 (بتصرف).
²¹⁹- بفعل الشكاوى التي وردت على الديوان الملكي، عملت المؤسسة الملكية على إصدار رسالة مهمة بتاريخ 30 ربيع الأول 1438 الموافق لـ (30 دجنبر 2016) شكلت المنطلق الأول لأجل التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير وخصوصاً الجالية المغربية المقيمة بالخارج، إلى وزير العدل "المصطفى الرميد"، وقد تم على إثرها تشكيل "لجنة التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير" والتي عملت على الانكباب الفوري عبر وضع خطة عاجلة للتصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير، الأمر الذي أنتج مجموعة من القوانين الحمائية من قبيل القانون 18.33 الفاضي بتغيير وتتميم الفصلين 352 و 353 من مجموعة القانون الجنائي ويتتميم أحكامهما بالفصل 1-359 الموحد للعقوبات بخصوص جرائم التزوير بين جميع المهنيين المختصين بتحرير العقود، وكذلك القانون رقم 18.32 المتعلق بعقل العقار والذي عدل وتمم نصوص من قانون المسطرة الجنائية، بالإضافة إلى القانون رقم 18.31 المعدل والمتمم لبعض نصوص ظهير الالتزامات والعقود والذي يهدف إلى تسجيل عقد الوكالة المتعلقة بنقل الملكية أو إنشاء الحقوق العينية أو نقلها أو إسقاطها، وإعادة تنظيم الشركات المدنية التي يكون محلها أموالاً عقارية، مع تعديل المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية عبر القانون رقم 69.16 الذي يخص الوكالات الخاصة.

كما اتخذت وزارة العدل بتنسيق مع وزارة الداخلية والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية إجراءات تنظيمية تتمثل في جرد العقارات المهملة والتي تبين من خلالها وجود 4037 رسم عقاري محفظ ومهمل، وقد أفاد وزير العدل الحالي بأن هذه الإجراءات كان لها الوقع الإيجابي على تقليص حجم القضايا المرتبطة بالاستيلاء على عقارات الغير وذلك بفعل الجهود المبذولة من قبل رئاسة النيابة العامة والمجلس الأعلى للسلطة القضائية...

- جواب وزير العدل "عبد اللطيف وهي" يوم الإثنين 16 يناير 2023 عن السؤال الشفوي الذي تقدم به الفريق الاشتراكي بمجلس النواب حول حماية الملكية العقارية، الجواب منشور كامل وبدون تعديل بموقع عدالة www.justice.gov.ma، تاريخ الاطلاع 18 مارس 2024 على الساعة 13:55.
²²⁰- قبل إحداث خدمة محافظتي ولأجل حماية للملكية العقارية والتصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الأغيار أصدر المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية دورية عدد 00506 بتاريخ 14 يناير 2016 والتي تخص موضوع الاستيلاء على عقارات الغير بحث من خلالها المحافظين على الأملاك العقارية على ضرورة اتخاذ التدابير اللازمة للحد من الظاهرة المذكورة.

أولاً: كيفية الانخراط في خدمة محافظتي

تعتبر خدمة محافظتي²²¹ من بين أهم الخدمات التي تم استحداثها لأجل تجاوز إشكالية التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير عبر استغلال الثغرات القانونية، فقد جاء تنزيل هذه الخدمة رسالة وزير العدل السابق بتاريخ 31 غشت 2015 على مراسلة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، طالباً من خلالها القيام بالإجراءات اللازمة لتجاوز إشكالية المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية والتي كانت ولا تزال مدخلاً أساسياً لممارسة عمليات الاستيلاء على العقارات المحفظة²²².

الأمر الذي كان سبباً رئيسياً في العمل على إطلاق خدمة محافظتي الرقمية، وذلك قبل صدور المرسوم 2.18.181 لسنة 2018، وهذا ما يدل على استفحال ظاهرة الاستيلاء على عقارات الأغيار.

وقد بدأ العمل بهذه الخدمة بموجب قرار المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بتاريخ 08-06-2017²²³، والتي تم من خلالها تسجيل الملاك اختيارياً ومجانياً عبر المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، لكن ومع صدور قرار المدير العام للوكالة المذكورة الذي أمر عبره المصالح الخارجية على العمل بالصيغة الجديدة لخدمة محافظتي ابتداء من 11 فبراير 2019، وذلك عبر إلزام المرتفقين سواء الأشخاص العاديين أو نوابهم أو من طرف الموثقين والعدول بالإدلاء بالبيانات الضرورية لأجل التسجيل في خدمة محافظتي²²⁴.

كما عملت الوكالة على إصدار الشروط العامة لاستعمال خدمة محافظتي، وذلك بغية توضيح مجموعة من الإجراءات والمفاهيم مع تبيان شروط الولوج إلى هذه الخدمة

²²¹- للإشارة فإن خدمة محافظتي متاحة حالياً للأشخاص الذاتيين فقط دون الاعتباريين.

- هشام بصري، أثر التدبير الإلكتروني على نظام التحفيظ العقاري المغربي، مرجع سابق، ص 19.

²²²- رسالة وزير العدل "المصطفى الرميد" للمدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية عدد 492 بتاريخ 31 غشت 2015 في شأن الاطلاع عن بعد على السجل العقاري.

²²³- قرار مديرية المحافظة العقارية الموجه إلى المحافظين على الأملاك العقارية بشأن خدمة محافظتي عدد 7280 بتاريخ 8-6-2017، والذي جاء فيه "يشرفني أن أخبركم أن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ستطلق ابتداء من يوم الإثنين 12 يونيو 2017 خدمة جديدة عبر بوابة الإلكترونية تسمى محافظتي...".

²²⁴- إسماعيل حنيوي "التسجيل في خدمة محافظتي كتنديرو وقائي للتصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير"، مقال منشور بمجلة القانون والأعمال الدولية، الموقع الإلكتروني www.droitentreprise.com، تاريخ الاطلاع 18 مارس 2024، على الساعة 14:36.

من قبل المرتفقين، مع التنصيص على الاختصاص القضائي عند وجود نزاع بين الأطراف
يخص هذه الخدمة²²⁵.

وعرفت هذه الشروط العامة لاستعمال خدمة محافظتي على أنها "خدمة رسائل
تنبيهية ترسل للمالك بواسطة رسائل قصيرة و بريد إلكتروني، لإخباره بكل إجراء تم
تقييده برسومه العقارية"²²⁶، كما نظم مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ
العقاري والخدمات المرتبطة بها هذه الخدمة بموجب المواد 23 و 24، وذلك عبر إتاحة
الإمكانية لكل شخص مقيم بالسجل العقاري من تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد
على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ بطريقة إلكترونية²²⁷، كما أعطى للمهنيين
أيضا نفس المكنة بمناسبة القيام بالإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بطلبات
الإيداع أو التقييد بالسجلات العقارية²²⁸.

هذا فيما يخص ماهية خدمة محافظتي وتأثيرها التشريعي، فماذا عن الكيفية التي
يمكن من خلالها الانخراط ضمن هذه الخدمة؟

إن الانخراط في خدمة محافظتي يتم عبر طريقتين، إما بشكل إلكتروني عبر
المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية أو عبر تفويض الأمر الى المستخدم
المعهود له بمصالح الوكالة هذه العملية.

فبخصوص الطريقة الإلكترونية، يكفي أن يعمل المالك على الولوج إلى منصة
المحافظة العقارية (ANCFCC)، ثم اختيار "خدمة محافظتي" والشرع في ملء المعطيات
المطلوبة (الاسم الكامل، تاريخ الأزيداد، رقم الهاتف...)، ثم الانتظار إلى حين تلقي رسالة

²²⁵- الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية www.ancfcc.gov.ma/arconditions، الشروط العامة
لاستعمال خدمة محافظتي، تاريخ الاطلاع 18 مارس 2024، على الساعة 14:40.

²²⁶- أنظر المادة الأولى من الشروط العامة لاستعمال خدمة محافظتي، الموقع الإلكتروني www.ancfcc.gov.ma/arconditions، تاريخ الاطلاع
18 مارس 2024، على الساعة 14:47.

²²⁷- راجع مقتضيات المادة 23 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة بها.

²²⁸- راجع مقتضيات المادة 24 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة بها.

تؤكد الانخراط عبر الهاتف المحمول وعنوان البريد الإلكتروني المقدمين من المالك داخل أجل لا يتعدى يومين من تاريخ معالجة الطلب²²⁹.

أما عند تفويض الأمر إلى مستخدم لدى مصالح المحافظة العقارية، فيكفي الإدلاء بالمعطيات التي تخص المالك ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني، ليعمل بعدها أطر المحافظة العقارية وهم بصدد معالجة طلبات التقييد على تفعيل خدمة محافظتي حتى يتسنى إشعار المالك بكل العمليات التي قد ترد على رسمه العقاري²³⁰.

هذا وقد حث المشرع المغربي عبر المرسوم 2.18.181 على ضرورة إشعار المعني، سواء كان مالكا أو وكيلًا أو موثقا لمصالح المحافظة العقارية بأي تغيير يخص رقم الهاتف أو البريد الإلكتروني²³¹، وذلك يأتي حرصا من الوكالة المذكورة على تتبع المعني لعقاره بصفة دورية والحلول دون انقطاع جسر التواصل بينهما.

كما حددت الشروط العامة لاستعمال الخدمة السبل القانونية لفض النزاعات التي يكون محلها "خدمة محافظتي"، وذلك إما عبر التسوية الودية بين مصالح الوكالة والشخص المعني، أو عبر اللجوء إلى القضاء والمحدد في محاكم الرباط، الأمر الذي يثير التساؤل حول طبيعة المحاكم، هل الإدارية أم العادية؟

ومنه، أعتقد أن النزاعات التي تخص خدمة محافظتي تختص فيها المحكمة الإدارية بالرباط على اعتبار أن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية مدعى عليها، وذلك لكون النزاع أحد أطرافه يمثل المرفق العام، أي الوكالة التي تعد مؤسسة عمومية حسب المادة الأولى من القانون رقم 58.00 المحدث للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

²²⁹- راجع مقتضيات المادة 5 من الشروط العامة لاستعمال خدمة محافظتي.

²³⁰- قرار المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، بتاريخ 24-يناير-2019، بشأن أمر المصالح الخارجية

على العمل بالصيغة الجديدة لخدمة محافظتي، انطلاقا من تاريخ 11 فبراير 2019.

²³¹- تنص الفقرة الأخيرة من المادة 24 من المرسوم 2.18.181 على ما يلي "يتعين على المعنيين بالأمر إشعار مصالح الوكالة بأي تغيير في رقم

هاتفهم المحمول أو عنوان بريدهم الإلكتروني".

ثانيا: دور خدمة محافظتي في تجاوز إشكالية المادة الثانية من مدونة

الحقوق العينية

كما سبق وأشرت في مقدمة هذه الفقرة، فإن أسباب تنامي وانتشار ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير عديدة ومتعددة، تدور بين تلك التي تعود للقصور التشريعي والقضائي وتلك التي ترتبط بما هو اقتصادي واجتماعي، ونظرا لكثرة المداخل سأحاول تسليط الضوء على إشكالية المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية، والتي أثارت جدلا على مستوى الوسط الفقهي والمجتمعي، فقد شكلت فرصة سانحة أمام مافيا العقار لأجل الاستيلاء على العقارات المحفظة، فكيف إذا تساهم خدمة محافظتي في الحد والتصدي من الإشكالية المثارة؟

فالمشرع المغربي ضمن مضمون الفقرة الثانية من المادة المشار إليها سلفا، اعتبر أن ما يقع من تقييدات على الرسم العقاري لا يمكن مواجهة صاحبها الذي قيدها بحسن نية بأي إبطال، ماعدا في حال وجود تدليس أو زور أو استعماله وشريطة أن تمارس دعوى المطالبة بالحق داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه²³².

وتجاوزا لهذه الإشكالية عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على إطلاق خدمة محافظتي الرقمية، والتي تتيح للمخترطين فيها مكنة الاطلاع على التقييدات والعمليات التي ترد على عقاراتهم المحفظة عبر رسائل تنبيهية بعد كل تصرف أو تقييد على الرسم العقاري²³³، وذلك كله بشكل مجاني ضمنا لانخراط أكبر عدد من المعنيين.

وقد اعتبرت إحدى الباحثات أن هذه الخدمة ستشكل سدا مانعا أمام استغلال سلبيات المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية²³⁴، وذلك لما لها من أهمية بالغة للحد

²³²- يوسف مرصود "عندما يخرف المشرع... قراءة في الفقرة الثانية من المادة 2 من مدونة الحقوق العينية"، مقال منشور بموقع العلوم القانونية www.marocdroit.com، تاريخ الاطلاع 20 مارس 2024، على الساعة 10:41 صباحا.

²³³- ابتسام النوري "دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري"، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد 55 لشهر يونيو 2023، ص 145.

²³⁴- ابتسام النوري، المرجع نفسه، ص 145.

من استفحال وانتشار ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير وإرساء الأمن العقاري وحماية الملكية العقارية²³⁵.

كما أن هذه الخدمة ستشكل على وجه الخصوص آلية مهمة بالنسبة للأجانب بما فيهم الجالية المغربية المقيمة بالخارج، لأجل الاطلاع على عقاراتهم ووضعيتها في كل وقت وحين بدون التنقل إلى المغرب وبكيفية سريعة ومبسطة.

ولأجل تحسيس المواطنين بأهمية هذه الخدمة عمل المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على إصدار دورية²³⁶ يحث عبرها المحافظين على الأملاك العقارية على ضرورة تنبيه الملاك أو المعنيين بالانخراط في خدمة محافظتي الرقمية، كما تم الترويج لهذه الخدمة عبر الوسائل السمعية والبصرية والمكتوبة.

لكن الإشكال المطروح هو كون تبليغ المحافظة العقارية للشخص المعني بالتقييدات الواردة على رسمه العقاري يبقى أمرا اختياري، وذلك لعدم وجود أي نص يوجي إلى الإلجارية، الأمر الذي سينعكس سلبا على حماية الملكية العقارية وحقوق المرتفق، ومنه فلا بد من جعل خدمة التنبيهات إلزامية تحت طائلة المسؤولية المرفقية بالنسبة للمحافظة العقارية.

وفي سياق الحديث عن خدمة محافظتي الرقمية يطرح التساؤل حول إمكانية التفعيل المستقبلي لهذه الخدمة على العقارات في طور التحفيظ؟

بالعودة إلى المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة بها يتضح أنه عمل على تنظيم مسألة خدمة تتبع التقييدات والإيداعات المضمنة بالسجلات العقارية لتشمل حتى العقار في طور التحفيظ، بحيث جاء ضمن الفقرة الأولى من المادة 22 من المرسوم المذكور "يمكن للأشخاص المقيدين

²³⁵- مصطفى الدرعي، مرجع سابق، ص 122.

²³⁶- دورية المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية عدد 9156 بتاريخ 28-07-2017 بشأن التحسيس بأهمية الانخراط في خدمة محافظتي.

بالسجلات العقارية تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ الخاصة بهم بطريقة الكترونية".

لكن على مستوى الواقع العملي فإن مصالح الوكالة لا زالت لم تفعل هذه الخدمة فيما يخص العقارات في طور التحفيظ، لذا أرى بأن طبيعة مسطرة التحفيظ العقاري التي تتسم بالبطء وطول الإجراءات، وبالتالي يفترض دوماً وجود تعديلات على مستوى مطلب التحفيظ عبر كل من مسطرتي النشر والإيداع²³⁷، فإنه يجب على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية توسيع نطاق الخدمة لتشمل حتى الإيداعات التي تتم على العقارات في طور التحفيظ، الأمر الذي سيشكل ضماناً مهمة لطالبي التحفيظ وكذلك آلية حمائية جديدة للحد من انتشار ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير.

وما يعاب على خدمة محافظتي الرقمية على مستوى الواقع العملي كون الرسائل أو الإشعارات التي يتم إرسالها بمناسبة ورود طلب تقييد على الرسم العقاري مدونة باللغة الفرنسية، الأمر الذي يطرح أكثر من علامة استفهام حول فعالية واجب الإعلام الذي من المفترض أن يتمتع به المرتفق، خصوصاً إذا ما استحضرتنا علاقة المواطن المغربي باللغة الفرنسية، وبالتالي فهذا الأشكال قد يحول دون مساهمة خدمة محافظتي في حماية مالك العقار.

²³⁷ - تم تنظيم مسطرتي النشر (تسمى أيضاً الخلاصة الإصلاحية) والإيداع عبر الفصلين 83 و 84 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 14.07، وتعد مسطرة النشر من أهم الآليات القانونية التي استحدثها المشرع المغربي من أجل حماية صاحب الحق المنشأ أو المعدل أو المقر به خلال عملية التحفيظ وتمكين من انتقل إليه الحق المرتبط بوعاء مطلب التحفيظ من التدخل في المسطرة ومواصلة إجراءات التحفيظ باسمه وذلك في حدود الحق المنشأ أو المغير أو المقر به، ويبقى الهدف من هذه المسطرة إقحام العقار في طور التحفيظ في دائرة التعامل والاستثمار حتى لا يظل جامداً.

- محمد حمدون، حماية الحقوق الناشئة على مطلب التحفيظ عن طريق مسطرتي الخلاصة الإصلاحية والإيداع، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - عين السبع، السنة الجامعية 2018-2019، ص 13.

أما مسطرة الإيداع تشكل هي الأخرى وسيلة قانونية تمكن المفوت إليه، صاحب حق من الحقوق القابلة للإشهار من الاستفادة من الرتبة في التسجيل والتمسك بالحق موضوع الإيداع في مواجهة الغير، ذلك أن عدم الاحتجاج بالحق الخاضع للإشهار أثناء مسطرة التحفيظ، يؤدي إلى حرمان صاحبه من الاحتجاج به بعد تأسيس الرسم العقاري إعمالاً للقوة التطهيرية لهذا الرسم.

- نبيلة الراصفي، مسطرة الإيداع في ظهير التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في الدراسات القانونية والعقارية، جامعة القاضي عياض - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - مراكش، السنة الجامعية 2018-2019، ص 15.

كما أن هذه الإشعارات الممنوحة في بعض الحالات تبلغ إلى شريك على الشياح لا علاقة له بالعملية أو التصرف، مما قد يخلق لديه نوع من الشك وعدم الارتياح حول حقوقه الواردة على العقار.

الفقرة الثانية: تجليات الأمن العقاري على مستوى بعض الخدمات الرقمية الأخرى

بالإضافة إلى خدمة محافظتي، عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على رقمنة خدمات أخرى مهمة مثل دليل القيم التجارية والأرشيف، كما شاركت مع مؤسسات أخرى على ضبط العقارات المهملة التي تبقى معرضة للاستيلاء عليها.

ولذلك، سأحاول الحديث في هذه الفقرة على ميزة ضبط العقارات المهملة (أولاً)، ثم التطرق إلى رقمنة كل من الأرشيف أو السجلات العقارية ودليل القيم التجارية (ثانياً).

أولاً: ميزة ضبط العقارات المهملة

إن استقراء الطبيعة القانونية لمفهوم العقار المهمل توحى بعدم وجود أية إشارة له بموجب النص القانوني، ولهذا عمل أحد الدارسين على محاولة تعريف العقار المهمل على أنه "ذلك العقار الذي لم يتم استغلاله مدة طويلة من الزمن لسبب من الأسباب كبقاء مالكه مجهولاً أو توفي ولا يعرف له وارث، أو غائباً ولم يترك وكالة، سواء كان المالك مغربياً أو أجنبياً"²³⁸.

هذا وقد عملت مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالتنسيق مع وزارة الداخلية على تعداد هذه العقارات المهملة²³⁹، عبر العمل على وضع تنبيه خاص يتضمن

²³⁸- مبارك اسباغي "العقار المهمل وأثره على النظام القانوني للرسم العقاري"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com، تاريخ النشر 08 دجنبر 2020، تاريخ الاطلاع 20-03-2024، على الساعة 12:51.

²³⁹- وتبلغ عدد العقارات المهملة حسب تصريح وزير العدل بتاريخ 17-09-2018 ما يساوي 8299 عقارا حسب تقرير اللجنة المكلفة بموضوع الاستيلاء على عقارات الغير، وتشمل 4037 عقار محفظ.

- مبارك اسباغي، مرجع سابق.

عبارة عقار "عقار مهممل" بآخر ملف فرعي للرسم العقاري²⁴⁰ المعني وكذا بقاعدة البيانات العقارية المعلوماتية لدى الوكالة المذكورة من خلال تطبيق "LOGCF"، مع تنبيه المحافظين على الأملاك العقارية إلى ضرورة التعامل بيقظة مع هذه العقارات بمناسبة أي طلب يهدف إلى تفويت، تغيير، تعديل، أو إسقاط لحق الملكية، ورقيا كان أو إلكترونيا²⁴¹.

ومنه، إن خدمة العقار المهممل تتيح للمحافظ على الأملاك العقارية إمكانية الاطلاع السريع عبر النظم المعلوماتية الإلكترونية المتوفرة لدى الوكالة على وضعية العقار وحالته، الأمر الذي سيساهم لا محال في حماية الملكية العقارية وتحقيق الأمن العقاري، على اعتبار أن عبارة "عقار مهممل" تترك أثرا في نفس المتربص الذي يود الاستيلاء على هذا العقار، كما أن هذا الإجراء من شأنه حماية المالك الحقيقي للعقار وإعلامه بالشك الذي يحوم حول عقاره وبضرورة الانتباه واليقظة بشأنه²⁴².

إلا أن هذه الميزة، ورغم إيجابياتها العديدة إلا أنها تحول أحيانا دون استغلال العقار والتصرف فيه، وذلك بفعل القيد المدرج في الرسوم العقارية، وهذا ما يظهر من خلال الحالة التي يطالب بها الورثة بعقار مورثهم فيجدون أنفسهم أمام إجراء إداري لا بد من تجاوزه.

ثانيا: رقمنة السجلات والأرشيف ودليل القيم التجارية

لمعالجة هذه النقطة سأعمل على تقسيمها إلى ما يلي؛ رقمنة السجلات العقارية والأرشيف (أ)، ثم رقمنة دليل القيم التجارية (ب).

²⁴⁰- مذكرة المحافظ العام عدد 02056 بتاريخ 15 فبراير 2017، في شأن تعامل المحافظين على الأملاك العقارية مع العقارات التي تحمل صفة

عقار مهممل.

²⁴¹- مبارك اسياغي، مرجع سابق.

²⁴²- مبارك اسياغي، المرجع نفسه.

أ-رقمنة السجلات والأرشيف

إن الواقع المعاصر يفرض على الإدارة العمومية المغربية وإدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على وجه الخصوص السير نحو تنزيل التوجهات الاستراتيجية لإحداث إدارة رقمية يتم عبرها الاستغناء فيها عن الطابع والصبغة المادية.

وهذا ما تسعى إليه الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، عبر رقمنة خدماتها من خلال توفير فضاء خاص لكل خدمة عبر بوابتها الرقمية، مع العمل على توفير الأمن وسهولة الولوج إليها²⁴³.

وفي إطار العمل على تنزيل هذه الخدمات الرقمية، أشار المرسوم عدد 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ والخدمات المرتبطة بها في مادته 34 لإمكانية رقمنة السجلات التي يمسكها المحافظ العقاري، بحيث جاء في الفقرة الأولى من المادة أعلاه ما يلي "يمكن للوكالة مسك السجلات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري بطريقة إلكترونية بكيفية موثوقة ومؤمنة تضمن صدقية المعطيات والمعلومات التي تتضمنها وسلامتها وتماमितها.

يتم الاستغناء عن السجلات الورقية وتعويضها بالسجلات الإلكترونية المذكورة، بكيفية تدريجية وفق الكيفيات المحددة بقرار لمدير الوكالة".

وهذا ما سارت عليه المحافظة العقارية عندما عملت على تطوير مجموعة من السجلات بطريقة إلكترونية²⁴⁴، من قبيل سجل التعرضات R3 وسجل الإيداع R4 وسجل الإجراءات السابقة لتأسيس الرسم العقاري R2biss وسجل الإجراءات اللاحقة لتأسيس الرسم العقاري R6²⁴⁵.

²⁴³- كلمة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، الكلمة منشورة على المنصة الرقمية للوكالة، رابط الاطلاع <https://www.ancfcc.gov.ma/arpr%C3%A9sentation/mot-du-directeur>، تاريخ الاطلاع 20 مارس 2024 على الساعة 14:33.

²⁴⁴- راجع المادة 24 من مرسوم 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري.

²⁴⁵ - حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 234 وما يليها.

كما نص مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها ممكنة رقمنا أرشيف المحافظة العقارية، وذلك عبر المادة 35 التي جاء فيها "يمكن للوكالة اعتماد مختلف طرق المعالجة والتدبير الإلكتروني في حفظ الوثائق والسندات سواء كانت على دعامة إلكترونية أو ورقية، المتعلقة بملفات مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والرسوم المنجمية، وكذا حفظ الوثائق والسندات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية.

يتم حفظ الوثائق والسندات المذكورة أعلاه سواء على مستوى المصالح المركزية أو الخارجية المعنية التابعة للوكالة، أو على مستوى وحدات جهوية تحدث لهذا الغرض".

ونظرا لقيمة الوثائق التي تحصل عليها المحافظة العقارية وأهميتها، وحماية للملاك من تلف وضياع وثائقهم، عملت هذه الأخيرة على إبرام صفقات مع شركات تنتمي إلى القطاع الخاص لأجل نسخ الوثائق والرسوم العقارية وغيرها بواسطة برنامج نسخ الوثائق والرسوم الملحق بالرسوم العقارية LA GED²⁴⁶.

وهذا ما يوجي إلى الأهمية الكبرى التي أعطتها الوكالة للربائد والأرشيف الوثائقي المكون من ملفات الرسوم العقارية ونظائرها، مطالب التحفيظ، الرسوم المنجمية وملفات الأشخاص المعنية²⁴⁷.

ولكون قيام المسؤولية المرفقية أمر مفترض في حال ضياع الأرشيف مثلا، عملت الوكالة على اتخاذ قرار مهم بإغلاق إدارة قاعة الأرشيف بمصلحة المحافظة العقارية، وتقنين الولوج إليها في عدد محدود من أطر المصلحة باستخدام نظام التيقين الإلكتروني عبر البصمة²⁴⁸.

وقد جرت العادة على مستوى المحافظة العقارية، القيام بالأرشفة المادية للوثائق ثم تدبيرها بشكل إلكتروني، لكن وحسب أحد الباحثين²⁴⁹ فالأمر حاليا أصبح متجاوز

²⁴⁶- حمزة أمزيل، المرجع نفسه، 236.

²⁴⁷- هشام بصري، أثر التدبير الإلكتروني على نظام التحفيظ العقاري المغربي، مرجع سابق، ص 16.

²⁴⁸- هشام بصري، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

²⁴⁹- المرجع نفسه، ص 16 و 17.

بفعل تزايد عمليات الإيداع الإلكتروني عن بعد، وما ينتج عنها من تبادل للوثائق الموقعة إلكترونياً، والتي تتم أرشفتها مباشرة بقاعدة التدبير الإلكتروني للوثائق بمجرد استخلاص الوجييات عن المعاملة العقارية.

وتعتبر عملية رقمنة السجلات العقارية والأرشيف خطوة مهمة في مسار تحديث إدارة المحافظة العقارية، عبر الاستغناء على السجلات والأرشيف الورقي الذي يعرف تراكماً كبيراً ويبقى عرضة لخطر الاحتراق أو التلف أو الإتلاف.

ب - رقمنة دليل القيم التجارية للعقارات

بالإضافة إلى استراتيجية رقمنة السجلات العقارية، فإن المرسوم رقم 2.18.181 عمل نص كذلك على رقمنة دليل القيم التجارية للعقارات، بحيث جاء في المادة 27 منه ما يلي "تحدث على المنصة الإلكترونية خدمة خاصة بالاطلاع على دليل القيم التجارية المطبقة على العقارات في منطقة معينة، والمعتمدة كأساس لاحتساب وجييات المحافظة العقارية المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل"، وهذا الأمر من شأنه تسهيل عملية الاطلاع ومعرفة أئمة العقارات على مستوى النطاق الترابي لكل محافظة عقارية.

هذا الدليل شبيه إلى حد كبير بالنظام المرجعي لتحديد سعر المعاملات العقارية الذي تعتمد المديرية العامة للضرائب- مصلحة التسجيل والتنبر- حيث يقوم هذا الأخير على تحديد أسعار مختلف أصناف المعاملات العقارية التي تهتم العقارات المحفظة أو في طور التحفيظ كالشقق السكنية والعمارات، والفيالات والدور المخصصة للسكنى²⁵⁰.

كما أن هذه الخدمة من شأنها تسهيل وتبسيط عملية إطلاع المستثمر الأجنبي وكذلك الجالية المغربية على القيم التجارية للعقارات، في حال كان لهم رغبة في اقتنائها

²⁵⁰ - محمد الراقي، مرجع سابق، ص 52.

بغية الاستثمار فيها أو لأسباب أخرى، وهذا من شأنه سيادة الشفافية على مستوى المعاملات العقارية عبر المعرفة المسبقة بأثمنة العقارات بمنطقة معينة.

ويأتي تنزيل الدليل المرجعي لتحديد أسعار العقارات بمبادرة كل من المديرية العامة للضرائب و مصالح المحافظة العقارية، في إطار مقارنة تشاركية ومن خلال منهجية متواصلة يطبعها التشاور وتبادل الخبرات في مجال أثمان المعاملات العقارية، والتي تهم أساسا الضريبة على الدخل، الربح العقاري ووجييات المحافظة العقارية التي تخص تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة للعقار²⁵¹، وكذا الإجراءات الأخرى المشار إليها في المادة 30 المرسوم 2.13.18 لسنة 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري²⁵².

وهذا ما من شأنه إزالة الخلاف الذي كان يحصل للمواطن، بحيث كان يجد نفسه أمام سعرين مختلفين لنفس العقار، الأول تحده المديرية العامة للضرائب والثاني تحده المحافظة العقارية²⁵³.

ويهدف هذا الدليل إلى تحسين الثقة بين المرتفق والإدارة، عبر التأسيس للشفافية الإدارية، كما أن تحين معطيات دليل الأسعار يتغير دوريا بتغير السوق

²⁵¹- الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، خدمة المرجع المشترك للأثمنة، رابط الاطلاع https://www.ancfcc.gov.ma/valeursvenales_Ar، تاريخ الاطلاع 21 مارس 2024، على الساعة 10:50 صباحا.

²⁵²- تنص المادة 30 من المرسوم المنظم لإجراءات التحفيظ العقاري على أنه "تتم تصفية الوجييات المتعلقة بمختلف إجراءات التحفيظ العقاري حسب ما يلي:

- على أساس الأثمنة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلب التقييد، كلما تعلقت تلك العقود أو السندات بتأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه.

- على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق الوجييات والتي تعتمد مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية وذلك على أساس معدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني، بالنسبة لعمليات تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة للعقار والإجراءات الأخرى المماثلة.

يمكن مراجعة القيم التجارية المعتمدة كأساس لاحتساب الوجييات المذكورة أعلاه، في حالات مبررة، أو حينما يتبين أنها غير مطابقة لمعدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني."

²⁵³- محمد الراقي، مرجع سابق، ص 53.

العقاري، مع اعتماده على التحديد الإداري للمملكة، حيث يتم تحديد الأثمان حسب المنطقة عبر تحديد طبيعة العقار ومساحته²⁵⁴.

ولأجل الاطلاع على القيم التجارية بمنطقة معينة، يكفي الولوج إلى المنصة الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، ثم اختيار خدمة "الاطلاع على دليل القيم التجارية"، ثم البحث عن المنطقة المراد معرفة أثمان عقاراتها إما عبر "بحث عادي"، أو "بحث بالخريطة"²⁵⁵.

لكن ما يعاب على هذه الخدمة أنها لم تعمم بعد على مجموع التراب الوطني، بحيث تشمل حالياً فقط مدينة الدار البيضاء دون المدن الأخرى، وبالتالي يتعين على مصالح المحافظة العقارية الإسراع لأجل تنزيل شامل لهذه الخدمة²⁵⁶.

المطلب الثاني: تدخل المحافظة العقارية الرقمية في عمليات منح

الشهادات وإبداء الآراء في رخص التعمير

تعمل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في إطار مهامها على منح مجموعة من الشهادات العقارية بكيفية إلكترونية سريعة ومبسطة، وذلك عبر المنصة الرقمية للوكالة، عبر إتباع مجموعة من الشكليات القانونية المحددة، كما تعمل أيضاً على إبداء آرائها في منح الأذون المتعلقة برخص التعمير بكيفية إلكترونية.

ومنه، ماهي الشهادات التي تمنحها الوكالة والشكليات المتبعة لذلك؟ وما هي

حدود تدخل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في منح آرائها بخصوص رخص التعمير؟

²⁵⁴ - الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع 21 مارس 2024، على الساعة 10:56 صباحاً.

²⁵⁵ - الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، خدمة المرجع المشترك للأثمنة، رابط الاطلاع https://www.ancfcc.gov.ma/valeursvenales_Ar، تاريخ الاطلاع 21 مارس 2024، على الساعة 10:50 صباحاً.

²⁵⁶ - الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، خدمة المرجع المشترك للأثمنة، رابط الاطلاع https://www.ancfcc.gov.ma/valeursvenales_Ar، تاريخ الاطلاع 21 مارس 2024، على الساعة 11:03 صباحاً.

للإجابة على هذه الأسئلة، سأعمل على تقسيم هذا المطلب إلى فقرتين، سأعالج خلال (الفقرة الأولى) التدبير الإلكتروني للحصول على الشهادات العقارية، على أن أتطرق إلى رقمنة تدخل المحافظة العقارية في مجال التعمير في (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تدبير عملية الحصول على الشهادات العقارية بشكل إلكتروني

تتعد الشهادات التي تمنحها المحافظة العقارية للمرتفقين على مصالحها وعلى منصتها الرقمية، وتبقى أهم هذه الشهادات تلك المتعلقة بشهادة الملكية وكذلك التصاميم العقارية وجداول المساحة.

وسأعمل خلال هذه الفقرة على الوقوف على التدبير الرقمي للحصول على شهادة الملكية (أولاً)، ثم الحديث على كل من التصاميم العقارية وجداول المساحة (ثانياً).

أولاً: رقمنة عملية الحصول على شهادة الملكية - Certificat de propriété

تعتبر شهادة الملكية خدمة من الخدمات التي توفرها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية للمرتفقين، فهي توضح وتبين الوضعية الآنية للعقار وذلك عبر التأكيد على مساحته وموقعه ومحتوياته والمالك المقيّد بالرسم العقاري، كما أن هذه الشهادة يمكن تسليمها أكثر من مرة ولأي شخص طلبها ولو لم يكن من الملاك²⁵⁷.

وتشكل شهادة الملكية مرجعاً أساسياً في مختلف الإجراءات الإدارية والقضائية التي تخص العقار المحفظ، الأمر الذي يساهم في ارتفاع عدد الأشخاص المرتفقين على المحافظات العقارية، وهذا ما يترتب عليه الاكتظاظ في أغلب مقراتها²⁵⁸.

كل هذه العوامل، كان لها دور في العمل على رقمنة هذه الشهادة، وذلك بغية تعزيز فعالية الخدمات الإلكترونية المقدمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

²⁵⁷- عبد العالي دقوقي، مرجع سابق، ص 109.

²⁵⁸- صباح بنعمور "التدبير الإلكتروني لمؤسسة المحافظة العقارية في زمن كوفيد 19 بين تحقيق الفعالية وضمان السلامة الصحية"، مؤلف جماعي حول "أثر جائحة كورونا على الالتزامات القانونية والأوضاع الاقتصادية والاجتماعية"، منشورات مختبر الدراسات القانونية وفقه المعاملات، دجنبر 2020، ص 138-139.

كما عمل المشرع المغربي على تنظيم عملية الحصول على الشهادة المذكورة بكيفية إلكترونية، من خلال المرسوم المنظم للتدبير الإلكتروني لعميات التحفيظ والخدمات المرتبطة به عبر مادته 14 التي جاء فيها "يمكن طلب الحصول على الشهادات العقارية عبر المنصة الإلكترونية.

ولهذا الغرض، تتعين على طالب الشهادة تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، وأداء وجيبات المحافظة العقارية بطريقة الكترونية.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه وتحميل الشهادة عبر المنصة المذكورة".

ومنه، فإن عملية الحصول على هذه الشهادة بكيفية إلكترونية تتطلب المرور بمجموعة من الخطوات، بداية عبر تعبئة الاستمارة المعدة لهذا الغرض والمتوفرة بالموقع الرسمي للمحافظة العقارية ANCFCC مع العمل على أداء وجيبات المحافظة العقارية بكيفية إلكترونية.

ثم بعد ذلك، يتوصل المعني برسالة إشعارية تتضمن رقما خاصا يتم عبره تتبع مآل الطلب وتحميل الشهادة عبر المنصة، كما أن تتبع الطلب يتم من خلال الولوج إلى خدمة شهادة الملكية وملء الخانات الموجودة برمز التتبع والتحقق²⁵⁹.

ولم يكتف المرسوم 2.18.181، بتنظيم عملية الحصول على شهادة الملكية بل أضاف أيضا ضمانا مهمة للمرتفق الإلكتروني إلى جانب خاصيتي التوقيع الإلكتروني المؤمن²⁶⁰ والدفع الإلكتروني، والتي تتجلى في خدمة التحقق من صحة الشهادة ومدى مطابقة المعلومات والبيانات الواردة فيها مع الصيغة المستخرجة من قاعدة البيانات

²⁵⁹ الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، خدمة شهادة الملكية www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع 25 أبريل 2024، على الساعة 12:32 صباحا.

²⁶⁰ مذكرة المحافظ العام عدد 14010 بتاريخ 29 - 10 - 2019 في شأن استعمال مفاتيح التوقيع الإلكتروني المؤمن. - مذكرة المحافظ العام عدد 26 بتاريخ 25 ماي 2022 في شأن استعمال مفاتيح التوقيع الإلكتروني.

العقارية²⁶¹، ويكفي للقيام بهذه العملية الولوج إلى خدمة شهادة الملكية والضغط على خانة "التحقق من صحة شهادة الملكية"، وملء البيانات المطلوبة²⁶².

وللاشارة فإن إمكانية التحقق من صحة شهادة الملكية وتتبع الطلبات متاحة فقط لمدة 3 أشهر من تاريخ التوقيع عليها²⁶³، وبالتالي فمرور هذه المدة معناه عدم إمكانية سحب شهادة الملكية أو التحقق من صحتها.

وقد تم تبني هذه الخدمة عبر مذكرة مدير المحافظة العقارية سنة 2018 إلى المحافظين على الأملاك العقارية²⁶⁴، بحيث جاء فيها "ففي إطار سعي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية نحو تحديث وسائل عملها ضمانا للفعالية والرفع من جودة الخدمات المقدمة، فإنها تعتزم في القريب العاجل إطلاق خدمة جديدة تتمثل في تسليم شهادات الملكية بطريقة إلكترونية".

ومع بداية العمل بهذه الخدمة، كان يتعين على طالب الشهادة أن يعمل على تسليمها يدويا إلى المحافظة العقارية التي أعدها أو إلى أي مصلحة أخرى لأجل توقيعها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو من ينوب عنه²⁶⁵، وذلك تماشيا مع ما تبنته المادة 7 من المرسوم 2.18.181 والتي نصت على إمكانية استكمال العمليات الإلكترونية بطريقة يدوية²⁶⁶.

وقد اعتبرت إحدى الباحثات أن هذه العملية تفرغ نسبيا خدمة منح شهادة الملكية إلكترونيا من هدفها، على اعتبار أن المنفعة الوحيدة التي يجنيها المرتفق من هذه الخدمة هي تجنب التنقل إلى المحافظة العقارية لتقديم طلب الحصول على شهادة

²⁶¹ - راجع مقتضيات المادة 15 من المرسوم المنظم للتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة به.

²⁶² - الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع 25 أبريل 2024، على

الساعة 13:00.

²⁶³ - الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع 25 أبريل 2024، على

الساعة 13:03.

²⁶⁴ - مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية غلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 01518 بتاريخ 01 فبراير 2018 بشأن شهادات الملكية.

²⁶⁵ - وللإشارة فإن المادة 16 المنظمة لهذا المقتضى قد تم نسخها عبر المرسوم 2.21.604 الصادر بتاريخ 30 نونبر 2021.

²⁶⁶ - راجع مقتضيات المادة السابعة من المرسوم المنظم للتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة به.

الملكية، ولم تكن الشهادة المستخرجة ذات أثر إلا بعد توقيعها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية²⁶⁷.

لكن وبفعل نتائج الحجر الصحي وما خلفته جائحة كورونا، أصدر مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية قرارا جاء فيه "يتعين ابتداء من تاريخ 04 ماي 2020 تقديم طلبات الحصول على التصاميم الطبوغرافية وجداول المساحة عبر المنصة الإلكترونية للوكالة"²⁶⁸.

كما أصدر المحافظ العام بتاريخ 28 أبريل 2020 مذكرة²⁶⁹ تم عبرها الاستغناء الكلي عن الإجراء المتعلق بتقديم إحدى الوثائق إلى مصالح المحافظة العقارية لأجل ختمها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه.

وأضاف بأن الورقة الإلكترونية لها نفس القوة الثبوتية لتلك المحررة على دعامة ورقية، وهذا يأتي تأكيدا على مضمون المادة الرابعة من المرسوم 2.18.181، وأن هذه الخدمة تعزز من إجراءات تبسيط المساطر وتخفيف العبء على المرتفقين، وتحسين جودة الخدمات المقدمة لهم.

ومع صدور مذكرة المحافظ العام أصبحت عملية الحصول على شهادة الملكية متوفرة فقط بشكل إلكتروني كأصل، ما عدا في الحالات الاستثنائية المبررة من قبيل العطب التقني الذي قد يصيب النظام المعلوماتي، وهذا الأمر من شأنه التأثير على حرية الاختيار لدى المرتفق على مصالح المحافظة العقارية خصوصا إذا ما أخذنا بعين الاعتبار وجود مرتفقين لا يعلمون بوجود هذه الخدمات أو أنهم لا يثقون فيها أو أنهم يعانون من الأمية الرقمية، ولا يتوفرون على حسابات بنكية قصد دفع ثمن الشهادة.

²⁶⁷ - غيثة الدربوش، مرجع سابق، ص 107.

²⁶⁸ - قرار المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية عدد 003927 بتاريخ 26 أبريل 2020 في شأن الشهادات العقارية الخاصة بالرسوم العقارية وطلبات الحصول على التصاميم الطبوغرافية وجداول المساحة، تمت الإشارة إليها.

²⁶⁹ - مذكرة المحافظ العام إلى المحافظين على الأملاك العقارية ورؤساء مصالح المسح العقاري عدد 10/2020 بتاريخ 28 أبريل 2020 في شأن شهادات الملكية والتصاميم العقارية وجداول المساحة بطريقة إلكترونية.

ثانياً: إمكانية الحصول على جداول المساحة والتصاميم العقارية بكيفية إلكترونية

سعيًا من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لأجل توسيع نطاق الخدمات الرقمية المتاحة عبر المنصة الرقمية للوكالة، عملت على توفير كل من جدول المساحة وكذلك التصاميم العقارية بكيفية إلكترونية.

ويأتي تنزيل هذه الخدمات تطبيقاً لمقتضيات مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، بحيث جاء ضمن المادة 28 منه بأنه "يمكن طلب الحصول على نسخة من التصميم العقاري و/أو جدول المساحة عبر المنصة الإلكترونية".

ويمكن تعريف التصميم العقاري -Plan-cadastral بأنه "وثيقة هندسية تنجزها مصالح المسح العقاري، تصف العقار عبر تبيان رسمه العقاري أو مطلب التحفيظ الخاص به، وموقعه وحدوده، والارتفاقات والتحملات الواردة عليه".

أما جدول المساحة أو حساب المساحة *calcul de contenance*، فيمكن تعريفه هو الآخر بأنه "وثيقة هندسية تنجزها مصلحة المسح العقاري لأجل التعرف على مكان الأنصبه أو تثبيتها في حالة تلفها أو ضياعها"، ويطلب بها عادة المهندس المعماري في حالة أراد التثبيت من حدود عقار سيتم البناء فيه، أو المهندس المساح الطبوغرافي والإدارات العمومية.

أما عن الكيفية القانونية للحصول على كل من التصميم العقاري وجدول المساحة بطريقة إلكترونية من مصلحة المسح العقاري²⁷⁰، فذلك يتم عبر العمل على تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، وذلك عبر إدخال المعلومات الشخصية والمعلومات الخاصة بالرسم العقاري مع اختيار مصلحة المسح العقاري المعنية، ثم بعد ذلك يتم الانتقال إلى

²⁷⁰- للإشارة فإن مصلحة المسح العقاري هي الجهة المسؤولة عن منح التصاميم العقارية وجداول المساحة، راجع مقتضيات الفصل الرابع (الخدمات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية) من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به.

مرحلة أداء الوجييات²⁷¹ بكيفية إلكترونية، بحيث يتم دفع مبلغ 100 درهم لأجل الحصول على التصميم العقاري و15 درهم لأجل الحصول على جدول المساحة²⁷².

وبعد الأداء الإلكتروني، يتوصل المعني بالأمر سواء كان شخصا عادي أو مهني بإشعار يتضمن رقم خاص، يعمل عبره على تتبع طلبه وتحميل التصميم العقاري و/أو جدول المساحة²⁷³، وتوفر كلا الخدمتين للمرتفق إمكانية التحقق من مدى مطابقة النسخة المعنية لتلك المحفوظة بقاعدة البيانات الهندسية²⁷⁴.

وبعدما كان المرتفق الحاصل على جدول المساحة أو التصميم العقاري ملزم بتقديم هذه الوثائق إلى مصلحة المسح العقاري التي أعدته أو لأي مصلحة أخرى من أجل توقيعه من قبل رئيس المصلحة أو نائبه²⁷⁵، أصبح الأمر الآن متاحا بكيفية إلكترونية من البداية الى النهاية، وذلك بعدما أصدر المدير العام للوكالة قرار²⁷⁶ له بتاريخ 04 ماي 2020 أورد من خلاله أن عملية الحصول على جداول المساحة والتصاميم العقارية ستصبح بشكل إلكتروني.

وهذا ما أكدته مذكرة المحافظة العام للمحافظين على الأملاك العقارية ورؤساء مصالح المسح العقاري، بحيث جاء في المذكرة أن المنصة هي القناة الوحيدة لأجل طلب الشهادات والوثائق المذكورة أعلاه، سواء صدرت هذه الطلبات عن طريق مهنيين أو موثقين، ولا يمكن قبول الطلبات المقدمة ماديا أمام المصالح الخارجية للوكالة إلا في الحالات الاستثنائية المبررة، كما اعتبر أن الورقة الممنوحة إلكترونيا لها نفس القوة التي

²⁷¹ الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع 27 مارس 2024، على الساعة 13:47.

²⁷² للإشارة فإن الموقع الرسمي للمحافظة العقارية يوفر خدمتي منح التصاميم العقارية وجداول المساحة بشكل منفصل، لكن ولاعتبارات منهجية حاولت دمج الخدمتين.

²⁷³ الفقرة 3 من المادة 28 من المرسوم المنظم لعمليات التدبير الإلكتروني والخدمات المرتبطة بها.

²⁷⁴ الفقرة 5 من المادة 28 من المرسوم المنظم لعمليات التدبير الإلكتروني والخدمات المرتبطة بها.

²⁷⁵ تم نسخ الفقرة الرابعة من المادة 28 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها بموجب المرسوم رقم

2.21.604 بتاريخ 30 نونبر 2021.

²⁷⁶ قرار المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية عدد 003927 بتاريخ 26 أبريل 2020 في شأن الشهادات

العقارية الخاصة بالرسوم العقارية وطلبات الحول على التصاميم الطبوغرافية وجداول المساحة.

لتلك المنوحة على دعامة ورقية²⁷⁷، وهذا ما يؤكد الطرح الذي سار عليه المشرع المغربي ضمن ظهير الالتزامات والعقود ومرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري وخدماته.

وبالتالي يمكن القول إن هذه الخطوة تشكل قفزة نوعية مهمة، نحو العمل على تعميم الرقمنة على مختلف الخدمات التي توفرها الوكالة، ناهيك على كون هذا التبسيط من شأنه تخفيف العبء على المرتفقين وتجويد خدمات الوكالة.

وأظن أنه رغم الطابع الإيجابي لعملية التحصيل الإلكتروني الإجباري للتصاميم وجداول المساحة، فإن الأمر لا يخلو من سلبيات على اعتبار أن أغلب المتعاملين مع المحافظة العقارية ليس لهم ارتباط ولا اهتمام بالرقمنة وقد تجدهم بدون حسابات بنكية، وحتى في حال وجودها فإنهم قد لا يعلمون كيفية الدفع بالبطاقة البنكية.

الفقرة الثانية: رقمنة تدخل المحافظة العقارية في رخص التعمير

تعد رخص التعمير " ميكانيزمات للرقابة القبلية والبعدية على النشاط العمراني²⁷⁸، على اختلافها وتعددها بين القانون 12.90 المتعلق بالتعمير²⁷⁹ والقانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات²⁸⁰، على اعتبار أن كل قانون ينظم عددا من موضوعات التعمير المستقلة عن بعضها والتي يتطلب كل منها رخصة مستقلة.

ونظرا لتعدد رخص التعمير من جهة، ولأجل معالجة مضمون هذه الفقرة من جهة أخرى، سأحاول الوقوف فقط على حدود تدخل المحافظة العقارية في مجال رخص التعمير (أولا)، على أن أتطرق إلى شكليات منح آرائها بكيفية رقمية (ثانيا).

²⁷⁷ مذكرة المحافظ العام إلى المحافظين على الأملاك العقارية ورؤساء مصالح المسح العقاري عدد 10/2020 بتاريخ 28 أبريل 2020 في شأن شهادات الملكية والتصاميم العقارية وجداول المساحة بطريقة إلكترونية.

²⁷⁸ الحاج شكرة، التعمير العملي بالمغرب- دراسة قانونية وقضائية، مطبعة دعاية- سلا، طبعة 2020، ص 260.

²⁷⁹ ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير، الجريدة

الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 887.

²⁸⁰ ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية

والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

أولاً: حدود تدخل المحافظة العقارية الرقمية في رخص التعمير

إن مسألة صناعة قرار الرخص بمجال التعمير والبناء، من خلال سلوك مجموعة من المساطر المحددة قانوناً تتطلب تدخل مجموعة من الجهات الفعالة في هذا المجال، بداية من رئيس المجلس الجماعي والوكالات الحضرية والعمالة وصولاً إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية...إلخ.

فهذه الأخيرة تعتبر عضواً فاعلاً داخل منظومة التعمير من خلال منح آرائها في مجالات عدة، ومنه يطرح التساؤل عن حدود تدخل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في مجال التعمير؟

قبل الإجابة على هذا السؤال، لا بد من الحديث عن الأدوار التي يلعبها المحافظ على الأملاك العقارية في مجال التعمير والبناء، بحيث يضطلع بمجموعة من المهام أبرزها:

- تحفيظ العقارات المعدة لإحداث تجزئة عقارية: يعمل المحافظ على الأملاك العقارية على تجهيز مناطق إحداث التجزئات العقارية، والتي تطلب فيها المشرع المغربي شرط التحفيظ أو أنها في طور التحفيظ مع انتهاء أجل التعرضات²⁸¹، وهذه الإلزامية بدورها ستعود إيجاباً على مخطط تعميم التحفيظ العقاري.

- إيداع ملف الإذن بإحداث التجزئة العقارية: يجب على صاحب التجزئة عند الحصول على الإذن بإحداث التجزئة العقارية أن يعمل على إيداع ملف الإذن لدى المحافظة العقارية المعنية حسب مقتضيات المادة 12 من القانون 25.90.

- تقييد التجزئة في الصك العقاري: يعمل المحافظ على الأملاك العقارية على تقييد التجزئة التي انتهت فيها الأشغال وتم تحرير بشأنها محضر التسليم المؤقت بالرسم العقاري، وذلك بعد الإدلاء بنسخة من محضر التسليم المؤقت²⁸²، تحت طائلة مسؤوليته الشخصية.

²⁸¹- راجع مقتضيات المادة الخامسة من القانون 25.90.

²⁸²- راجع مقتضيات المادة 32 من القانون 25.90، والمادة 17 من المرسوم الصادر بتاريخ 14 يوليو 2014 المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري.

- ممارسة المحافظ على الأملاك العقارية لسلطته الرقابية على عمليات التقسيم العقاري: بحيث يقوم تحت مسؤوليته بتقييد عمليات التقسيم بالسجل العقاري طبقا للمادة 61 من القانون 25.90.

أما فيما يخص مسألة منح رخص التعمير، فإن المحافظة العقارية تعمل حسب مقتضيات مرسوم ضابط البناء العام²⁸³ الصادر بتاريخ 12 يونيو 2019 كعضو ضمن اللجنة المحددة لدراسة ملفات التقسيم العقاري إلى جانب كل من العمالة أو الإقليم، الجماعة والوكالة الحضرية، كما تعتبر أيضا عضوا في لجنة منح الإذن بإحداث التجزئات العقارية.

وقد نظم المشرع المغربي عملية التقسيم ضمن القانون المنظم للتجزئات العقارية والمجموعات السكنية والتقسيم من خلال المواد 58 إلى 61، وقد عرفت هذه العملية على أنها كل "عملية عقارية ناتجة عن بيع أو قسمة تهدف أو يترتب عليهما عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليه، كما أن بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشتريين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2.500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل"²⁸⁴.

ويشترط للقيام بهذه العمليات داخل المناطق المغطاة بوثيقة من وثائق التعمير أو المحددة ضمن المادة الأولى من القانون 12.90 أن يتم الحصول على إذن بالتقسيم من طرف رئيس المجلس الجماعي²⁸⁵.

²⁸³- مرسوم رقم 2.18.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقرر بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الجريدة الرسمية عدد 6793-3 بتاريخ 8 يوليوز 2019.

²⁸⁴- كمال حلي "بعض الإشكالات العملية المتعلقة بالتقسيم العقاري وفق القانون 25.90"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com، تاريخ الاطلاع 17 ماي 2024 على الساعة 11:11 صباحا.

²⁸⁵- راجع مقتضيات المادة 58 من القانون 25.90.

أما بالنسبة للتجزئات العقارية فقد عرفت المادة الأولى من القانون 25.90 على أنها "تعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حر في مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته".

هذا فيما يخص تدخل المحافظة العقارية في مجال التعمير ومنح الرخص، فماذا عن شكليات منحها لرأيها في مجال الإذن بالتقسيم والتجزئات العقارية؟

ثانيا: شكليات منح المحافظة العقارية الرقمية لرأيها في رخص التعمير

إن مرسوم ضابط البناء العام الصادر بتاريخ 12 يونيو 2019 مهد لإمكانية تدبير عمليات الحصول على رخص التعمير والبناء بشكل رقمي، بحيث أعطى للمرتفق الخيار بين سلوك الطريق العادي والطريق اللامادي عبر منصة "رخص الرقمية"، والتي تم تعريفها على أنها "منصة رقمية تمكن من تدبير لا مادي سلس، وشفاف مع إمكانية التتبع الإلكتروني لطلبات التراخيص في مجالات التعمير والأنشطة ذات الطابع الاقتصادي على المستوى الوطني. فعملية المعالجة رقمية بالكامل، وذلك من تقديم طلب الترخيص من قبل مقدم الطلب حتى توقيعه إلكترونيا من قبل رئيس الجماعة المعنية، مروراً بأعضاء اللجنة الذين يطلعون على الملفات ويبدون آراءهم إلكترونيا"²⁸⁶.

فمن خلال هذه المنصة يعمل الإطار المكلف من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على دراسة طلبات الإذن بالتقسيم والإذن بإحداث التجزئة التي ترسل إليه من طرف لجنة الشباك الوحيد أو اللجنة الإقليمية للتعمير بالعمالة أو الإقليم حسب الحالة، والتي تتوصل هي الأخرى بالملف من طرف مكتب ضبط الجماعة، بحيث يتم وضعه من طرف المهندس المعماري الممثل للشخص المعني بالتقسيم أو التجزئة.

وعلى إثر هذه الإحالة تعمل المحافظة العقارية في شخص الإطار المعني بالتأكد من توفر الشروط المطلوبة قانوناً لعملية التقسيم أو التجزئة العقارية على حسب الحالة.

²⁸⁶- تعريف منشور ضمن البوابة الوطنية للجماعات الترابية، الموقع الإلكتروني www.collectivites-territoriales.gov.ma ، تاريخ الاطلاع 17 ماي 2024 على الساعة 11.54 صباحاً.

ف عندما يتعلق الأمر بالإذن الخاص بإحداث تجزئة عقارية يعمل الإطار على التأكد من الوضعية القانونية للعقار، بحيث يجب أن تكون محفظة أو في طور التحفيظ وانتهت آجال التعرضات، كما يجب التأكد من أن الوعاء العقاري محل التجزئة المزمع إحداثها يملكه الشخص المعني، ولا يدخل في منطقة محصور فيها البناء كأن تكون في منطقة محددة تحديدا إداريا أو ملك سلالي أو حبسي.

أما عندما يتعلق الأمر بالتقسيم العقاري فإنه يتأكد من أن العقار المعني تقسيمه عبر البيع أو القسمة، يدخل ضمن المناطق التي تشملها وثيقة من وثائق التعمير (مخطط توجيه التهيئة العمرانية، تصميم التهيئة، تصميم التنمية القروي)، والتي يتطلب تقسيمها الحصول على الإذن من طرف رئيس المجلس الجماعي.

مع التأكد أيضا من كون العقار المراد تقسيمه لبعثتين أو أكثر لا يدخل ضمن العقارات المعدة للبناء، وأن الأجزاء المفترزة المبيعة لن تقل مساحتها عن 2.500 متر مربع، هذا دون إغفال عملية التأكد من الوضعية القانونية للعقار المراد تقسيمه والوثائق المدعمة للطلب²⁸⁷، والتي يتم إيداعها عبر منصة رخص.

وبعد الانتهاء من دراسة الملف، تعمل المحافظة العقارية وأعضاء اللجان المعنية على الإدلاء بآرائها سواء كانت مكتوبة أو مرسومة، مع توجيه محضر أشغال لجان الدراسة مرفقا بالوثائق المكتوبة والمرسومة إلى رئيس المجلس الجماعي، قصد الإدلاء بقراره على ضوء الآراء والاستشارات المعبر عنها من طرف أعضاء اللجان حسب كل حالة²⁸⁸، مع ضرورة التقييد بالرأي الملزم للوكالة الحضرية بحيث يعتبر إجباريا بالنسبة للرئيس حسب مضمون الفقرة الثانية من المادة 39 من مرسوم ضابط البناء العام²⁸⁹.

²⁸⁷- راجع مقتضيات المادة 58 من القانون 25.90.

²⁸⁸- راجع المواد من 38 إلى 42 من المرسوم المنظم لضابط البناء العام.

²⁸⁹- دليل عملي محدد لشكل وشروط إيداع ودراسة وتسليم الرخص والأذون المتعلقة بالتعمير، صادر عن وزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، يناير 2021، ص 33 وما يليها.

ولا شك أن التوجه نحو رقمنة رخص التعمير عموماً ومنح المحافظة العقارية
لآرائها بكيفية إلكترونية خصوصاً، سيساهم في الرفع سرعة منح الرخص ونجاعة
الاستثمار في المجال العقاري بالمغرب.

المبحث الثاني: التبادل الرقمي مع المهنيين وضمانات المرتفق الإلكتروني

مما لا شك فيه أن الحديث عن نجاعة التحول الرقمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، يتطلب تحقيق الأمن العقاري من خلال بعث الثقة والاطمئنان لدى المتعاملين سواء أشخاص ذاتيين أو اعتباريين.

فهذه الغاية لا يمكن بلوغها إلا عبر تظافر جهود مختلف الفاعلين داخل المنظومة العقارية، وذلك ما تفتن له المشرع المغربي عبر إصدار مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، من خلال حث المحافظة العقارية على إبرام شراكات مع المهنيين والإدارات العمومية²⁹⁰.

كما أن تحقيق الأمن العقاري رهين بوجود ترسانة قانونية قادرة على توفير ضمانات للمرتفق من خلال حماية معطياته الشخصية، وحمايته من الجرائم التي قد تصيبه عبر اختلالات قد تعود إلى المحافظ والمستخدمين، أو إلى برامج وخدمات الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

وهذا ما سأحاول معالجته من خلال هذا المبحث، عبر التطرق إلى التبادل الإلكتروني مع المهنيين وآفاق هذا التبادل (المطلب الأول)، على أن أتناول في (المطلب الثاني) الضمانات الحمائية للمرتفق في ظل رقمنة المحافظة العقارية.

المطلب الأول: انفتاح المحافظة العقارية الرقمية على المهنيين ودوره في

تعزيز الأمن العقاري

بعد صدور مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، والذي نص من خلال مقتضياته على إمكانية إبرام اتفاقيات مشتركة مع المهنيين المتدخلين في عملية التحفيظ العقاري، عبر خلق فضاء خاص بهم، يتم من

²⁹⁰ - راجع مقتضيات المواد 31 و37 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

خلاله العمل على تبادل الوثائق والبيانات مع مصالح المحافظة العقارية بكيفية إلكترونية²⁹¹.

ولأجل تفعيل هذا المقتضى عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على تمكين كل من الموثقين والمهندسين المساحين الطبوغرافيين من مكنة الدخول إلى الفضاء الخاص بهم، وفق شروط خاصة ومحددة وفق التزام ومع ترتيب المسؤولية على خرق هذا الالتزام.

وتعتبر هذه التجربة الأولى من نوعها في أفق تعميم التبادل مع باقي المهنيين المعنيين، ولما لا خلق مهنة وكلاء الأعمال في مجال التحفيظ العقاري التي ستشكل الطرف الوسيط بين المحافظة العقارية والمرتفقين، الأمر الذي سيحد من التبعات السلبية للأمية الرقمية التي تشكل عائقاً أساسياً أمام تعميم الخدمات الرقمية للمحافظة العقارية.

وبغية تقسيم هذا المطلب، سأعالج خلال (الفقرة الأولى) الجهات التي لها الحق في التبادل الإلكتروني مع المحافظة العقارية، ثم التطرق إلى تحديد الجهات التي لا زالت غير معنية بهذا التبادل والعراقيل القانونية التي تحول دون هذا التعميم (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تفعيل التبادل الرقمي مع الموثقين والمهندسين المساحين

الطبوغرافيين

إن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وبغية تفعيل نص المادة 31 من المرسوم 2.18.181 عملت على خلق شراكات مع كل من مهنة التوثيق العصري ومهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية، لما في ذلك من تبسيط للمساطر وربح للوقت وتحقيق للحماية والاستقرار بالمجال العقاري.

²⁹¹- راجع مقتضيات المادة 31 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

وبالتالي، لا بد من معرفة كيفية قيام عمليات التبادل الإلكتروني للمعطيات مع الموثقين (أولاً)، ثم الحديث على التبادل الإلكتروني مع المهندسين المساحين الطبوغرافيين (ثانياً).

أولاً: التبادل الإلكتروني للمعطيات مع الموثقين

يعتبر التوثيق العصري إحدى أهم المهن القانونية، فعبهها تستخرج حقوق الناس، وبه تسكن النفوس إلى الثقة والاطمئنان²⁹²، ولأجل هذا عمل المشرع المغربي على حصر الجهات الموكول لها عملية توثيق التصرفات العقارية، وجعل من ضمنها الموثق من خلال المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية.

وقد تم تنظيم مهنة التوثيق العصري عبر القانون رقم 32.09²⁹³ محمداً مجموعة من الضوابط التي يجب على الموثق أن يتحلى بها خلال ممارسته لمهنة التوثيق²⁹⁴، ومن بين المهام أو الالتزامات الواقعة على عاتق الموثق ما جاء ضمن المادة 47 من القانون المذكور، والتي جاء فيها "يجب على الموثق أن يقدم نسخاً من المحررات والعقود بعد الإشهاد بمطابقتها للأصل من طرفه، لمكتب التسجيل المختص لاستيفاء إجراء التسجيل وأداء الواجب في الأجل المحدد قانوناً وإنجاز الإجراءات الضرورية للتقييد في السجلات العقارية وغيرها لضمان فعاليتها ويقوم بإجراءات النشر والتبليغ عند الاقتضاء".

فالموثق يقع على عاتقه بالإضافة إلى واجب العمل على تبصير رؤية أطراف العلاقة التعاقدية واحترام السر المهني، واجب إنجاز الإجراءات اللازمة لتقييد المحررات في السجل العقاري متى كان العقار محفظاً، بحيث يعمل هذا النص على ربط العلاقة مع

²⁹²- زكرياء كرنو "توثيق التصرفات العقارية من خلال القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون-الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com، تاريخ الاطلاع 30 مارس 2024 على الساعة 11:27 صباحاً.

²⁹³- ظهير شريف رقم 1.11.179 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نونبر 2011)، ص 5611.

²⁹⁴- فرض القانون رقم 32.09 مجموعة من الالتزامات على الموثق موزعة بين تلك المتعلقة بالمرحلة القبلية للتحرير والتي تخص الالتزام بالنصح والإرشاد للأطراف المتعاقدة (المادة 37، الفقرة الأولى)، وكذلك الالتزام بالتأكد من الوضعية القانونية للعقار محل البيع (المادة 37، الفقرة الثانية)، ومرحلة ما بعد تحرير العقد عبر احترام السر المهني وحفظ الشهادات وأصول العقود (المادة 50)، مع القيام بإجراءات التسجيل لدى المصالح الضريبية والتقييد لدى المحافظة العقارية (المادة 47).

المحافظة العقارية بكيفية مباشرة وإلزامية، وهذا ما من شأنه الحد ولو نسبيا من إشكالية تحيين الرسوم العقارية وتحقيق الأمن العقاري.

وبالتالي يمكن القول إن تحرير الموثق للمحركات وتقييدها لدى إدارة المحافظة العقارية، أمر سيخفف العبء على أطراف العلاقة التعاقدية من جهة، وضمان الثقة وتأدية الأمانة الموكولة إليهم بكل حرص وانضباط من جهة ثانية، وبغية تعزيز هذه الثقة انخرطت مهنة التوثيق في ورش رقمنة خدماتها، وذلك عبر إحداث منصة توثيق "Tawtik" الرقمية التي يتم عبرها تسجيل المحركات والاتفاقيات واستخلاص واجبات التسجيل بشكل إلكتروني من طرف المديرية العامة للضرائب²⁹⁵، وقد بدأ العمل بهذا التطبيق سنة 2016، بحيث تم تسجيل حوالي 6000 عقد عن بعد لدى إدارة الضرائب وهو ما يعكس حجم التفاعل من طرف الموثقين بالمغرب²⁹⁶.

وتطورا المهنة التوثيق العصري، وتنزيلا لمقتضيات المادة 31 من المرسوم 2.18.181 التي تنص على إحداث فضاء خاص للمهنيين الذين تجمعهم علاقات مع المحافظة العقارية²⁹⁷، تم إبرام اتفاقية شراكة بين المجلس الوطني للموثقين والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بتاريخ 15 أبريل 2019 يهدف إلى التبادل الإلكتروني للوثائق والمستندات القانونية بين عموم الموثقين ومختلف مصالح الوكالة، وكذا تأمين الوثائق ورفع مشقة التنقل على المهنيين وضمان الشفافية والتتبع الصارم والفعال لكل المعاملات المرتبطة بالتسجيل.

وقد بدأ العمل مع الموثقين بتاريخ 04 ماي 2021، بحيث يتم إيداع أو تقييد الوثائق بالسجلات العقاري، بكيفية حصرية عبر الفضاء الخاص بالموثقين على المنصة

²⁹⁵- محمد أمغار، التطبيقات الرقمية لمهنة التوثيق بين مبدأ التكافؤ الوظيفي والذكاء الاصطناعي، منشورات مجلة القانون والأعمال الدولية، الإصدار عدد 48 لسنة 2023، ص 12.

²⁹⁶- تحديات رقمنة التوثيق العصري في زمن كورونا- حوار صحفي مع الأستاذ خليل متحد موثق ونائب المجلس الجهوي للموثقين بوجدة، الحوار منشور على مجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com، تاريخ النشر 2 يونيو 2020، تاريخ الاطلاع 30 مارس 2024، على الساعة 13:34.

²⁹⁷ تم بتاريخ 08 يونيو 2017 إصدار المدير العام للمحافظة العقارية مذكرة عدد 7280، وهي تشكل أولى مراحل الشراكة مع المهنيين، عبر فتح فضاء خاص بالموثقين على مستوى خدمة محافظتي بالمنصة الرقمية ANCFCC تمكثهم من تعبئة طلبات الانخراط في الخدمة المذكورة نيابة عن الأطراف وذلك بمناسبة تحرير العقود المتعلقة بالعقارات المحفظة.

- عبد الرحيم العم، مرجع سابق، ص 100.

الإلكترونية Espace-notaire²⁹⁸، لكن ورغم تفعيل الإمكانية الأخيرة بالنسبة للموثقين إلا أنهم كان يتعين عليهم إلى زمن قريب بعد قبول المحافظ لتلك السندات والوثائق المودعة، العمل على وضعها بكيفية مادية لدى مصالح المحافظة العقارية²⁹⁹.

ويبدو أن هذا القرار كان يتمشى مع التدرج الذي تنهجه الوكالة لأجل تعميم الرقمنة على خدماتها، ونفس الأمر أخذت به المادة 7 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها.

وللإشارة فإن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في إطار التنزيل الآمن والفعال للشراكة مع الموثقين حددت فترة تجريبية من 15 يوليوز 2021 إلى غاية 14 شتنبر 2021 لأجل الانتقال نحو العمل بالإيداع الإلكتروني للوثائق والعقود الموقعة من طرف الموثقين بطريقة إلكترونية دون الحاجة إلى الإيداع المادي لتلك الوثائق فيما بعد³⁰⁰.

لتعمل بعدها على الاستغناء على الإيداع المادي للوثائق من طرف الموثقين، بحيث أصبحت العملية ابتداء من الأربعاء 05 شتنبر 2021 تتم بصفة حصرية عبر الإيداع الإلكتروني للعقود والوثائق الصادرة عن الموثقين من أجل التقييد في السجلات

²⁹⁸-الفضاء الخاص بالموثقين Espace-notaire : هو موقع خاص بإيداع وتبعية الإجراءات المتعلقة بتسجيل العقود بالسجلات العقارية للمحافظة العقارية.

بالإضافة إلى هذا الفضاء هناك مجموعة من المنصات التي تم فتحها وتطويرها من طرف جهات متعددة لها علاقة مباشرة بمهنة التوثيق، والتي تعود بالنفع على مستوى تسريع عمليات التوثيق والتسجيل والتقييد، والمتمثلة فيما يلي:

- منصة توثيق Tawtik: وهي منصة خاصة بتسجيل المحررات والاتفاقيات واستخلاص واجبات التسجيل بشكل إلكتروني من طرف مديرية الضرائب؛
- منصة CDG-Net: وهي منصة لإيداع الأموال في الحساب المفتوح باسم الموثق بصندوق الإيداع والتدبير لتتبع العمليات المالية التي يجريها الأطراف داخل محاسبة الموثق؛
- منصة DIGITAL-SERVICES-NOTAIRE-RABAT: وهي منصة خاصة بالتراخيص المتعلقة بتلقي التوقيع خارج مكتب الموثق؛
- منصة Tadbir-not-: وهي منصة للقيام بعملية التوقيع الإلكتروني بعقود والأرشفة الإلكترونية الآمنة للمستندات الموقعة.

- محمد أمغار، مرجع سابق، ص 12-13-14.

²⁹⁹- قرار المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بتاريخ 29 أبريل 2021، في شأن تاريخ البدء في استقبال طلبات الموثقين الرامية إلى الإيداع والتقييد عبر الفضاء الخاص بهم بالمنصة الرقمية.

³⁰⁰- مذكرة المحافظ العام إلى المحافظين على الأملاك العقارية رقم 7512 بتاريخ 02-07-2021 في شأن الفترة التجريبية لأجل التدبير الكلي لعمليات الإيداع والتقييد من طرف الموثقين.

العقارية، حيث أصبح الأمر يتم عبر الفضاء الخاص بهم مع ضرورة توقيع تلك المؤيدات والسندات من طرف الموثق المعني فقط³⁰¹.

وقد حث المحافظ في إطار التفعيل السليم لإجراءات الإيداع والتقييد والتوقيع، من خلال المذكرة عدد 2021/12 بتاريخ 13 شتنبر 2021 على احترام مجموعة من الضوابط التي يجب على المحافظ على الأملاك العقارية التأكد منها وأخذها بعين الاعتبار، وتمثل هذه القواعد الأساسية فيما يلي:

- يجب أن تكون النسخة المطابقة لأصل العقد التوثيقي معدة على دعامة إلكترونية وموقعة من طرف الموثق بطريقة إلكترونية³⁰²، وليس صورة رقمية (copie scannée) لنسخة مطابقة لأصل العقد موقعة من طرف الموثق بطريقة يدوية.

- فيما يخص باقي الوثائق غير المحررة من طرف الموثق والمعتمد عليها من طرف الموثق لأجل تحرير العقد التوثيقي (الوكالات، الرخص الإدارية...) أو قد تكون ضرورية لطلب تقييد أو إيداع عمليات سابقة أو لاحقة لتقييد محرر صادر (تغيير بيانات الحالة المدنية، رفع اليد عن الحجز، رفع اليد عن الرهن...) أو قد تكون ضرورية لفتح ملف خاص لشخص اعتباري أو تقييده، فيجب أن تكون جميعها مصورة بطريقة رقمية (copie scannée) وموقعة من طرفه بطريقة إلكترونية، ومشهود بمطابقتها لتلك المودعة لديه، ومشار فيها إلى أنها ملحقة بالعقد التوثيقي المعني.

³⁰¹- مذكرة المحافظ العام إلى المحافظين على الأملاك العقارية رقم 2021/12 بتاريخ 13 شتنبر 2021 في شأن الإيداع الإلكتروني للعقود والوثائق الصادرة عن السادة الموثقين.

³⁰²- للإشارة فإنه وبعد تطوير المجلس الوطني للموثقين بالمغرب للتوقيع الإلكتروني من خلال اعتمادهم على أداة جديدة للتوقيع الإلكتروني والاستغناء عن أداة التوقيع الإلكتروني للعقود الخاصة E-SIGN، عمل المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على حث المحافظين على الأملاك العقارية على مراقبة العلامات المرئية للتوقيع الإلكتروني الظاهرة حسب نوعية الوثائق المدعمة للتقييد أو الإيداع تحت طائلة الرفض، وذلك عبر التمييز بين ثلاث حالات هي كالآتي:

- الحالة الأولى: العلامة المرئية للتوقيع الإلكتروني الخاصة بالنسخ المطابقة لأصول العقود التوثيقية وبطلبات التقييد أو الإيداع (خاتم الموثق يحمل اسمه الشخصي والعائلي، اسم المدينة التي يمارس بها وذلك باللغتين العربية والفرنسية، تاريخ التوقيع باليوم والساعة والدقيقة).
- الحالة الثانية: العلامة المرئية للتوقيع الإلكتروني الخاصة بالوثائق الأصلية الملحقة أو المرفقة بالعقود التوثيقية، لا بد أيضا التأكد من (الخاتم والاسم الشخصي والعائلي وتاريخ التوقيع والمدينة التي يمارس بها...).
- الحالة الثالثة: العلامة المرئية للتوقيع الإلكتروني الظاهرة بالنسخ المطابقة لأصول الوثائق الملحقة أو المرفقة بالعقود التوثيقية، بحيث يتم التأكد من بيانات الموثق والمدينة والتاريخ....

● مذكرة مدير المحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 002560 بتاريخ فاتح مارس 2022، في شأن التوقيع الإلكتروني من طرف الموثقين.

- إذا كانت العملية السابقة لطلب تقييد أو إيداع العقد التوثيقي تتعلق بإجراء يستند إلى ملف تقني (مطابقة التصميم العقاري للوضعية بعين المكان، اقتطاع، إدماج...) فإنه يتعين على الموثق المعني إيداع صورة رقمية من وصل إيداع الملف التقني ومن الرخص الإدارية المدعمة للطلب عند الحاجة، تستجيب لشروط الوثائق الملحقة المشار إليها أعلاه، على أساس أن يتم تمكين المحافظ من باقي الوثائق المكونة للملف التقني (التصميم بدون تغيير، محضر التحديد، التصميم الطبوغرافي...) من خلال التنسيق مع رئيس مصلحة المسح العقاري.

- إذا كان طلب التقييد يقتضي الإدلاء بنظير الرسم العقاري³⁰³، فإن المحافظ لا يمكنه اتخاذ قرار بكون الطلب المذكور جاهز للأداء إلا بعد تأكده من أن الموثق المعني قد صرح أثناء الإيداع الإلكتروني لطلب التقييد الصادر عنه بتوفره على النظير المذكور.

- فيما يتعلق بطلبات التقييد بالسجلات العقارية التي يمكن للموثق أن يتقدم بها استنادا إلى وكالة صادر عن المعني بالأمر دون أن تكون مرتبطة بعقد توثيقي محرر من طرفه، فإنها لا يمكن أن تكون موضوع إيداع إلكتروني وإنما يجب تقديم طلب مادي مباشر في شأنها لدى مصلحة المحافظة العقارية المعنية والتي يتعين عليها معالجتها ببرنامج تدبير الوثائق من أجل الدراسة (R1) على أساس أنها قدمت من طرف الموثق المعني حتى يتمكن هذا الأخير الإلكتروني لها متى أصبحت جاهزة للأداء.

- بعد استكمال إجراءات التقييد أو الإيداع، فإنه بالنسبة للرسم العقاري يتعين على المحافظ المعني فقط طبع بيان التقييد وترتيبه بالملف الفرعي الخاص بالعملية المعنية، أما بالنسبة لمطالب التحفيظ والملفات الخاصة بالأشخاص الاعتبارية فيتعين عليكم طبع صور مادية من العقود وباقي الوثائق الأخرى الملحقة بها الموقعة بطريقة إلكترونية، وذلك قصد وضعها وترتيبها بالملف الفرعي الخاص بالعملية المعنية كلما تعلق الأمر بمطلب للتحفيظ أو قصد وضعها وترتيبها بالملف الخاص المفتوح للشخص الاعتباري المعني.

³⁰³ - دورية المحافظ العام عدد 423 بتاريخ 16 فبراير 2021 في شأن مدى استلزام الإدلاء بنظير الرسم العقاري عند تقديم بعض طلبات التقييد بالرسم العقاري.

- بالنسبة للطلبات التي قد تقدم لأجل الحصول على صور مادية من العقود والوثائق الموقعة بطريقة إلكترونية المودعة بالسجلات العقارية وفق ما تمت الإشارة إليه أعلاه، فإنه بإمكانكم بعد استيفائها باقي الشروط المتطلبة قانوناً، الاستجابة لها وتسليم صور من العقد أو الوثيقة المطلوبة بعد توقيعها والإشهاد على أنها مطابقة لتلك المودعة لديكم على دعامة إلكترونية.

- إن العمليات المودعة من طرف الموثقين قبل تاريخ 15 شتنبر 2021 والمدعمة بوثائق غير موقعة بطريقة إلكترونية، والتي تستلزم الإيداع المادي ستتم معالجتها بنفس الطريقة السابقة، أي أنه سيكون لزاماً التأشير على إيداعها المادي في برنامج تدبير الوثائق من أجل الدراسة، وذلك لتمكين المعنى من الأداء الإلكتروني لوجيبات المحافظة العقارية.

- إن برنامج تدبير الوثائق المودعة من أجل الدراسة، والذي تم عبره القيام بمعالجة مختلف طلبات التقييد أو الإيداع الواردة سواء مباشرة بالمصلحة أو عن طريق الإيداع الإلكتروني قد تم تحيينه، وذلك بإضافة وظيفة جديدة تمكن المحافظ أو نائبه من التوقيع الإلكتروني للوثائق المودعة من طرف الموثقين بطريقة إلكترونية متى كانت المعنية جاهزة للإداء.

ثانياً: التبادل الإلكتروني للمعطيات مع المهندسين المساحين

الطبوغرافيين

يضطلع المهندس المساح الطبوغرافي بمهام جد أساسية فيما يخص عمليات التحفيظ العقاري، سواء خلال المرحلة القبلية أو البعدية لتأسيس الرسم العقاري، وحتى على مستوى مساطر التحفيظ الخاصة³⁰⁴.

³⁰⁴- يعتبر المهندس المساح الطبوغرافي فاعلاً أساسياً في المنظومة العقارية ككل والتحفيظ العقاري على وجه الخصوص، حيث توكل إليه مهمة القيام بعملية التحديد في مسطرة التحفيظ سواء قبل أو بعد تأسيس الرسم العقاري، بالإضافة إلى مهام متعددة أخرى، فمن بين مهام المهندس:
- إنجاز عمليات التحديد في إطار مسطرة التحفيظ العادية.
- إنجاز عمليات التحديد في إطار مساطر التحفيظ الخاصة (مسطرة ضم الأراضي الفلاحية، ومسطرة التحفيظ الجماعي للأماكن القروية).
- إنجاز عمليات التحديد عند كل تجزئ لعقار محفظ بفعل القسمة أو لسبب آخر، أو إدماج عقارين أو أكثر ذات حدود مشتركة أو تفصل بينهما أملاك عمومية وتعود ملكيتهما لشخص واحد.

ويعتبر التحديد العقاري من أهم الأعمال التي يقوم بها المهندس المساح الطبوغرافي، بحيث تعد بأنها صلة وصل بين المحافظ على الأملاك العقارية، وبين العقار موضوع مطلب التحفيظ، إذ يعمل عبرها على ترجمة الواقع الميداني ونقله بشكل دقيق ومضبوط، من خلال مرحلة المسح، حيث يتم عبرها ربط الشبكة الجيوديزية لحصر مساحته النهائية، ومن ثم نقله إلى التصميم الطبوغرافي³⁰⁵.

ولأجل تبسيط آليات التواصل بين مؤسستي الهندسة المساحية الطبوغرافية والمحافظات العقارية، تم توقيع اتفاقية شراكة بين كلا المؤسستين بتاريخ 17-12-2017 بهدف إزالة الطابع المادي للملفات التقنية الهندسية المنجزة من قبل المهندسين والتي تراقب من طرف مصلحة المسح العقاري، وبغية تدعيم هذه الخطوة وإنجاحها تم إجراء لقاءات لصالح المهندسين، مع تكوين لجنة لأجل الإشراف على تفعيل هذه الشراكة.

ويأتي تفعيل هذه الشراكة في أفق توسيعها وتعميمها، تنزيلا للمرسوم 2.18.181 الذي ينص على التبادل الإلكتروني للبيانات مع المهنيين، بحيث يلتزم المهندس المساح بالاستعمال الشخصي لحسابه الخاص، وضمان سرية المعلومات مع العمل على استخدام المعلومات المطلع عليها لأغراض مهنية، مع ترتيب مسؤولية شخصية عن استعمال حسابه³⁰⁶.

وفي هذا السياق عملت الوكالة الوطنية للمحافظات العقارية، على إنشاء خدمة إلكترونية بدأ العمل بها بتاريخ 12 فبراير 2018 التي تسمح بتبادل غير مادي مع الشركاء فيما يتعلق بالعمليات التالية:

- القيام بأعمال الخبرة في إطار المرحلة القضائية مسطرة التحفيظ العقاري (الفصل 34 من ظهير التحفيظ العقاري).
- القيام بمجموعة من الأعمال الأخرى التي تدخل في إطار القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية، والقانون 18.00 المعدل بالقانون 106.12 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.
- للتوسع أكثر راجع: - محمد أهتوت، وضعية المهندس المساح الطبوغرافي في التشريع العقاري المغربي، رسالة لنيل دبلوم الماستري القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- وجدة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 11 وما يليها، 40 وما يليها، 62 وما يليها.
³⁰⁵- محمد الحدوشي "عملية التحديد وفق ظهير التحفيظ العقاري"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com، تاريخ النشر 16 دجنبر 2021، تاريخ الاطلاع 2 أبريل 2024 على الساعة 13:35.
³⁰⁶- راجع مقتضيات المادة 32 من المرسوم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

- إيداع الملفات التقنية للعمليات الملحقه.

- منح نسخ موقعة إلكترونيا ووثائق المسح العقاري.

- إيداع الملفات التقنية على المباشر³⁰⁷.

الفقرة الثانية: آفاق تعميم التبادل الرقمي للمعطيات مع المهنيين

إن مجال التحفيظ العقاري والمعاملات العقاري يحتم على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية العمل على تعميم عمليات التبادل الإلكتروني مع باقي المهنيين الذين لهم علاقة مباشرة معها، وذلك بغية الرفع من جودة وفاعلية التحول الرقمي الذي تعرفه المحافظة العقارية، وبالتالي المساهمة في تحقيق الأمن العقاري.

وهذا الأمر لن يتأتى إلا عبر القيام بمجموعة من التعديلات على مستوى القوانين المنظمة لمهنة العدول على وجه الخصوص، والمحامون المختصون بتحرير المحررات ثابتة التاريخ، كما يجب العمل على إحداث مهنة تشكل الخيط الرابط بين المرتفق والمحافظة العقارية.

لأجل هذا، سأعالج هذه الفقرة من خلال التطرق إلى آفاق ومعيقات رقمنة الخدمات المشتركة مع العدول (أولاً)، على أن أتطرق إلى الحديث على رهان التبادل الإلكتروني مع مهنة المحاماة إحداث مهنة وكلاء الأعمال (ثانياً).

أولاً: آفاق ومعيقات رقمنة الخدمات المشتركة مع العدول

يعد مرفق التوثيق العدلي محورا أساسيا في المنظومة القضائية لكونه من المهن القانونية والقضائية التي تزاو في إطار مساعدي القضاء هدفه الأساسي توثيق الحقوق والمعاملات، والحفاظ على أعراض الناس وأنسابهم وتحضير وسائل الإثبات، التي تمكن

³⁰⁷- عبد الرحيم العم، مرجع سابق، ص 101.

القضاء من فض النزاعات، بالإضافة إلى تحصيل الموارد وضبط الواجبات المفروضة على المعاملات العقارية³⁰⁸.

فالعدل في إطار القيام بمهامه في مجال توثيق المعاملات العقارية الموكولة إليه بموجب النصوص القانونية ملزم بالتحلي بالأمانة والوقار والحفاظ على أسرار المهنة والمتعاقدين، فهم إذا كغيرهم من مهنيي التوثيق يعملون على ضمان الثقة والاطمئنان، وذلك عبر التنزيل السوي والموضوعي للمقتضيات المضمنة في القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة³⁰⁹ بخصوص التزاماتهم فيما يخص تحرير العقود العقارية³¹⁰.

ولأجل دعم هذه الثقة بين العدل والمرتفق، ومع تحديات التكنولوجيا الرقمية التي تستدعي اجتهادا وتجديدا لموضوعات التوثيق العدلي³¹¹، عبر العمل على توفير الظروف الملائمة لأجل توثيق التصرفات العقارية وتقييدها بشكل إلكتروني، مع تطوير آليات التوقيع الإلكتروني على المحررات المنجزة.

ويجتمع مرفق التوثيق العدلي في إطار مهامه التوثيقية مع مجموعة من الفاعلين داخل المنظومة القانونية والاقتصادية على وجه العموم ومع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على وجه الخصوص، بحيث تربط العدل علاقات مباشرة مع مديرية الضرائب في إطار تسجيل العقود، ووزارة العدل والمجلس الأعلى للسلطة القضائية والمحافظة العقارية. الأمر الذي يحتم تسريع عمليات الشراكة مع هذه المؤسسات ذات الصلة مع مهنة التوثيق العدلي.

وقد زادت الحاجة إلى رقمنة عمليات التواصل بين مرفق التوثيق العدلي والمؤسسات المعنية مع تفشي وباء كورونا وفرض الحجر الصحي، بحيث دفع هذا التغيير رئيس الهيئة الوطنية للعدل إلى مراسلة المحافظ العام لأجل العمل على تمكين السادة

³⁰⁸ - مصطفى اعليوي "رقمنة مرفق التوثيق العدلي"، مقال منشور على موقع الجامعة-www.aljami3a.com، تاريخ النشر 14 يوليوز 2020، تاريخ الاطلاع 1 أبريل 2024، على الساعة 13:43.

³⁰⁹ - ظهير شريف رقم 1.06.56 صادر في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006) بتنفيذ القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة، الجريدة الرسمية عدد 5400 بتاريخ فاتح صفر 1427 (2 مارس 2006)، ص 556.

³¹⁰ - تنص المادة الثانية من القانون المنظم لمهنة التوثيق العدلي 16.03 على ما يلي "يتعين على كل عدل التحلي بالأمانة والوقار، والحفاظ على شرف المهنة وأسرار المتعاقدين".

³¹¹ - مصطفى اعليوي، مرجع سابق.

العدول من القن السري لاستعمال البوابة الإلكترونية والتعامل مع المحافظات العقارية
عن بعد³¹².

وقد تم تأسيس مطلب الهيئة الوطنية للعدول على مقتضيات المواد 31 و32 و33
من المرسوم 2.18.181 التي تتيح للمهنيين إمكانية التواصل مع المحافظة العقارية بشكل
إلكتروني³¹³.

لكن، ورغم المبررات التي تم الإدلاء بها من طرف الممثل الرسمي لمرفق التوثيق
العدلي، إلا أن المحافظ العام رد عبر مذكرة جوابية³¹⁴ اعتبر من خلالها أن تعميم
الشراكة مع المهنيين المتدخلين في عملية التحفيظ العقاري يأتي بكيفية تدريجية كما
جاء في مرسوم 2018، مشيراً إلى أن التجربة مع الموثقين والمهندسين المساحين
الطبوغرافيين يشكل خطوة تجريبية لأجل العمل على تعميمها مع باقي المهن، فإن الوكالة
ترى بضرورة تقييم هذه التجارب لأجل تجاوز الإشكالات التي قد يطرحها الواقع العملي،
وبالتالي رفض الوكالة لإمكانية التبادل الإلكتروني مع العدول.

وقد أشارت المذكرة الجوابية إلى ضرورة تأهيل العدول لآليات العمل الرقمي،
وتطويرها انسجاماً مع مقتضيات القانون 53.05، كما أثار هذا الجواب ردة فعل الجمعية
المغربية للعدول الشباب، بحيث رفضت وشجبت ما قال به المحافظ العام بخصوص عدم
جاهزية مكاتب العدول بوسائل العمل الكفيلة بمواكبة التحول الرقمي وضمان الشروط
الضرورية لإنجاح عملية التبادل الإلكتروني.

وقد اعتبر أحد الدارسين³¹⁵ أن رقمنة الوثيقة العدلية رهين بالتغيير الشامل
للقانون 16.03، بحيث وصفه بأنه قانون غير مواكب لمتطلبات الرقمنة في علاقتها مع

³¹²- رسالة رئيس الهيئة الوطنية للعدول عدد 001799 في شأن تمكين العدول من الولوج إلى الخدمات الإلكترونية للوكالة بتاريخ 13 ماي 2020.

³¹³- راجع مقتضيات المواد 31 و32 و33 من المرسوم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

³¹⁴- مذكرة المحافظ العام إلى رئيس الهيئة الوطنية للعدول 001799 في شأن تمكين السادة العدول من الولوج إلى الخدمات الإلكترونية للوكالة

بتاريخ 13 ماي 2020.

³¹⁵- هشام المراكشي، رقمنة الوثيقة العدلية في مجال المعاملات العقارية، مداخلة على هامش الندوة المنظمة عن بعد من طرف الهيئة الوطنية
للعدول الشباب، منشورة على قناة الهيئة على منصة يوتيوب، رابط المشاهدة -<https://www.youtube.com/live/529UnGGLmE8?si=puKbTYjLQ0>

lz4eQ، تاريخ الاطلاع 31 مارس 2024 على الساعة 13:00.

المحافظة العقارية، خصوصاً ما يتعلق بخطاب قاضي التوثيق وصندوق الودائع والتفويض³¹⁶.

ومن وجهة نظري الخاصة أرى أن القانون رقم 16.03 يشكل بدوره عائقاً أمام استفادة العدول من الخدمات الرقمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، خصوصاً عند الحديث عن التفويض المدرج ضمن المادة 17 والتي تعطي للعدل مهمة تقييد العقود بطريقة استثنائية وليست أصلية رغم التكوين العالي للعدل على مستوى التوثيق عموماً وبالمجال العقاري على وجه الخصوص.

ولا يقتصر دور العدول على المرحلة البعدية لتحرير لتأسيس الرسوم العقارية، بل لهم دور مهم أثناء المرحلة الإدارية للحفاظ عبر تحرير رسوم إثبات العقارات غير المحفوظة بالاستناد إلى الحياة طبقاً للمادة 18 من المرسوم التطبيقي³¹⁷ للقانون 16.03 المتعلق بخطة العدالة، بمعنى أن الوثيقة العدلية تشكل ضماناً أساسية لأجل تحفيظ العقارات وتعيين الرسوم العقارية.

وفي الأخير يمكن القول إن رقمنة الوثيقة العدلية في علاقتها مع مؤسسة المحافظة العقارية، خطوة مهمة ستساهم في تخفيف العبء على العدل وتوفير السرعة في إنجاز التصرفات العقارية، الأمر الذي سيؤثر إيجاباً على الاستثمار بالمجال العقاري، ناهيك على ضمان الأمن التعاقدي والحد من ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير، وكذلك الحد النسبي من إشكالية تعيين الرسوم العقارية والتي تعد المادة 17 المذكورة من مسبباتها.

³¹⁶- هشام المراكشي، مرجع سابق.

³¹⁷- المرسوم رقم 2.08.378 الصادر في 28 من شوال 1429 (28 أكتوبر 2008) بتطبيق أحكام القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة، الجريدة الرسمية عدد 5687 بتاريخ 2 ذو الحجة 1429 (فاتح دجنبر 2008)، ص 4403.

ثانياً: رهان رقمنة تبادل المعطيات مع المحامون، وإنشاء مهنة وكلاء

الأعمال

بغية معالجة هذه النقطة سأحاول تقسيمها إلى قسمين، الأول سأعالج من خلاله رهان رقمنة تبادل المعطيات مع المحامين (أ)، والثاني عبر التطرق إلى إحداث مهنة وكلاء الأعمال بمجال التحفيظ العقاري (ب).

أ- رهان رقمنة تبادل المعطيات مع المحامين

تعتبر مهنة المحاماة مهنة حرة مستقلة، تعمل على تحقيق العدالة واحترام سيادة القانون، وحماية حقوق المواطن وحرية، فالمحامي في إطار القانون 28.08³¹⁸، يطلع بمهمة أساسية وحصريّة تهتم الدفاع على حقوق الأشخاص سواء الذاتيين أو المعنويين، لكن وعلى اعتبار أن القاعدة ترد عليها استثناءات فإن المادة 30 من القانون المذكور قد أعطت للمحامي مكنة تحرير العقود³¹⁹، بحيث تركت أمر تحرير العقود على إطلاقه حتى صدور مدونة الحقوق العينية التي جعلت عبر مادتها الرابعة هذه المهمة حصراً على المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض³²⁰.

وبدون الخوض في مدى أهلية المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض في تحرير العقود العقارية، فإن النص القانوني واضح بحيث أعطى للمحامي المذكور مهمة تحرير أو إنشاء محرر ثابت التاريخ الذي يتم العمل على تصحيحه من قبل السلطات المحلية المختصة، والتعريف به من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائلتها³²¹.

³¹⁸- ظهير شريف رقم 1.08.101 صادر في 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008) بتنفيذ القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة، الجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 7 ذو القعدة 1429 (6 نونبر 2008)، ص 4044.

³¹⁹- ينص البند 6 من المادة 30 من قانون المحاماة على ما يلي "يمارس المحامي مهامه بمجموع تراب المملكة، وتشمل هذه المهام: 6- تحرير العقود، غير أنه يمنع على المحامي الذي حرر العقد، أن يمثل أحد طرفيه في حالة وجود نزاع بينهما بسبب هذا العقد".

³²⁰- راجع مقتضيات المادة 33 من القانون المنظم لمهنة المحاماة.

³²¹- راجع مقتضيات الفقرتين 2 و3 من المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية.

ومنه، يمكن الاتفاق على أن المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض عضو من أعضاء أسرة التوثيق بالمجال العقاري، لكن السؤال المطروح والأساسي هو مدى إمكانية رقمنة المحرر الثابت التاريخ في علاقته بالمحافظة العقارية؟

إن المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض كغيره من المهنيين المعنيين بالتوثيق قد يعمل دورياً على تحرير عقد في شكل محرر ثابت التاريخ موضوعه عقار محفظ، وكغيره من المهنيين يريد هو الآخر تخفيف العبء عليه وتبسيط المسطرة لأجل العمل على تقييد هذا العقد بالسجل العقاري لدى مصالح المحافظة العقارية، بكيفية إلكترونية.

لكن، ما سبق ذكره لا يستوعبه النص القانوني ولو بشكل مادي حتى، وذلك لكون القانون المنظم لمهنة المحاماة لم يضع أي نص قانوني يلزم المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض بأن يقيّد المحررات المنجزة من طرفه لدى مصالح المحافظة العقارية، فما بالك بالحديث عن منصة مشتركة مع المحافظة العقارية.

ومنه، أولاً وجب العمل على تعديل النص القانوني عبر الأخذ بعين الاعتبار هذه الجزئيات وذلك تماشياً مع المادة 47 من القانون المنظم لمهنة التوثيق العصري التي تلزم الموثق بتقييد العقود المبرمة من قبله، أو على الأقل السير على نهج المادة 17 من قانون خطة العدالة التي كانت ولا تزال محط نظر.

هذا من جهة؛ أما من جهة أخرى فإن الحديث على نجاح رهان تحديث مهنة المحاماة رهين بإصدار قانون متكامل يحدد من خلاله حقوق والتزامات المحامي في مجال تحرير العقود ثابتة التاريخ، مع العمل على تكوين هذه الفئة في مجال تحرير العقود العقارية.

وبالإضافة إلى ما سبق، وجب العمل على تبسيط الإجراءات المسطرية التي تعد جزء من إصدار المحرر ثابت التاريخ عبر الاستغناء على التعريف والتصحيح، الأمر الذي من شأنه تفادي كثرة الإجراءات والمتدخلين في إنشاء وإصدار هذه الوثيقة.

ب - إحداه مهنة وكيل الأعمال بمجال التحفيظ العقاري وخدماته

إن الحديث عن نجاح المخططات والاستراتيجيات الرقمية لمختلف الإدارات العمومية المغربية بما في ذلك الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، رهين بشكل أساسي بوجود بنية مجتمعية قادرة على استيعاب ومعرفة كيفية استخدام البرامج الرقمية والولوج إلى الخدمات الإلكترونية المتاحة.

لكن الواقع المعاش داخل المجتمع المغربي يقول بتفشي واستفحال الأمية الرقمية³²²، وهذا ما يظهر من خلال التقرير الصادر عن المجلس الأعلى للحسابات، بحيث تم رصد 56% من مجموع المواطنين المغربية يعانون من الأمية الرقمية³²³، الأمر الذي يطرح أكثر من علامة استفهام وتعجب عن فعالية ونجاح الاستراتيجيات الرقمية الموضوعية من قبل الوزارة المكلفة بالانتقال الرقمي وإصلاح الإدارة.

إن هذا العامل ما هو إلا جزء من المعوقات التي تحد من فعالية رقمنة الإدارات العمومية بما فيها المحافظة العقارية، الأمر الذي يثير تساؤل مهم حول الحلول البديلة لأجل إنجاح ورش رقمنة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؟

إن الحد من المعوقات التي تعيق إنجاح التحول الرقمي للإدارات العمومية عامة والمحافظات العقارية على وجه الخصوص رهين بإحداث وتقنين مهنة وكلاء الأعمال بهذا المجال الذي يخص التحفيظ العقاري وخدماته.

هذه المهنة التي من شأنها لعب دور الوساطة بين كل من المرتفق والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وذلك وفق قالب عقدي يربط بين كل من الوكيل والمعني بالأمر لأجل القيام بعمل مرتبط بالتحفيظ العقاري من قبيل تحفيظ العقارات والقيام بعمليات التقييد والتشطيب والتقييدات المؤقتة، مع العمل على إخراج الشهادات

³²² - تعرف "اليونسكو" الأمية الرقمية" على أنها "عدم القدرة على الوصول والإدارة والفهم والتكامل والتواصل وتقييم وإنشاء المعلومات بشكل آمن ومناسب من خلال استخدام التكنولوجيا والتقنيات الرقمية"، نقلا عن -فاطمة نعمة" الأمية الرقمية - تعزل نساء العراق عن العالم"، مقال منشور على موقع معهد أبحاث الشرق الأوسط، الموقع الإلكتروني www.meri-k.org، تاريخ الاطلاع 29 مارس 2024، على الساعة 15:13.

³²³ - تقرير المجلس الأعلى للحسابات لسنة 2022-2023.

العقارية والتعامل مع الخدمات الرقمية التي تتيحها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

فإحداث هذه المهنة سيشكل لا محال قفزة مهمة في سبيل تعزيز وتكريس المكتسبات التي وصلت عليها المحافظة العقارية في مجال رقمنة مرافقها وخدماتها، الأمر الذي سيساهم أيضا في تحقيق الأمن العقاري وتسريع وثيرة التحفيز العقاري.

ولأجل إنجاح هذه المهنة لا بد من احترام مجموعة من الضوابط من قبيل:

- إصدار قانون مؤطر لمهنة وكلاء الأعمال بمجال التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة به، يحدد حقوق والتزامات الوكيل تجاه الموكل وأتعاب الوكيل، وضوابط الولوج إلى هذه المهنة.

- جعل مهنة وكلاء الأعمال مهنة حرة تستقطب خريجي الجامعات المغربية بشعبة القانون الخاص، وذلك لتكوينهم في هذا المجال لا سيما المتخصصين في المجال العقاري، مع إجراء تكوين تسهر على تنظيمه الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية باعتبارها صاحبة الاختصاص في هذا المجال.

المطلب الثاني: الضمانات الحمائية للمرتفق في ظل رقمنة خدمات

المحافظة العقارية

أدت الثورة التكنولوجية الحديثة إلى الظهور القوي للمنصات والشبكات الرقمية، بحيث ساهمت في إحداث تحولات جذمة مهمة في مختلف المجتمعات حتى أصبحت قوة دول العالم تقاس بمدى قدرتها على إحداث تقنيات تكنولوجيا المعلومات، خصوصا على مستوى قطاع الإدارة الرقمية³²⁴.

³²⁴- أمينة أعتاب "الإطار القانوني لحماية المعطيات الشخصية كمدخل لتنمية الإدارة الرقمية بالمغرب"، مجلة النداء التربوي، العدد 29،

السنة الخامسة والعشرون 2022، ص 80.

وكما سبقت الإشارة فإن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية باعتبارها مؤسسة
عمومية تسعى جاهدة لأجل تطوير أساليب عملها عبر الاعتماد على التكنولوجيا الرقمية
في خدماتها وفق شكل تدريجي.

لكن يبقى الهاجس الذي يطرح على هذا المستوى هو موقع المرتفق على المحافظة
العقارية الرقمية من هذا التحول، والآليات الحمائية التشريعية سواء مدنيا أو جنائيا
التي تكفل حقوق المرتفق الإلكتروني؟

لأجل معالجة هذا المطلب، سأحاول العمل على تقسيمه إلى فقرتين (الفقرة
الأولى) سأتناول من خلالها الضمانات التشريعية المدنية للمرتفق الإلكتروني، على أن
أتطرق ضمن (الفقرة الثانية) إلى الحماية الجنائية للمرتفق في ظل التحول الرقمي
للمحافظة العقارية.

الفقرة الأولى: الحماية المدنية للمرتفق في ظل التحول الرقمي للمحافظة

العقارية

يعد هاجس الأمن من بين أبرز المعوقات التي تواجه تعميم العمل بالوسائط
الإلكترونية في إنجاز المعاملات القانونية بغض النظر طبيعتها، فرغم ما تعرفه الإدارة
المغربية عموما والمحافظة العقارية على وجه الخصوص من تطور على المستوى الرقمي إلا
أن الأمر يبقى بدون جدوى عندما يحس المرتفق بعدم الأمان، الأمر الذي يجعلهم
يفضلون اللجوء إلى تدبير أعمالهم بكيفية مادية، بدل استعمال المنصات الرقمية³²⁵.

ولأجل استيعاب وتقليص هذه الإشكالية، عمل المشرع المغربي على إصدار قوانين
تهدف إلى إضفاء الأمن على المعاملات التي تجري بين مصالح المحافظات العقارية
والمرتفق، وذلك عبر توفير حماية قانونية مهمة للوثائق الصادرة عن هذه المؤسسة الأخيرة
(أولا)، مع العمل على حماية المعطيات ذات الطابع الشخصي للمرتفق على مصالح الوكالة
والمعاملين مع مهني التوثيق العقاري (ثانيا).

³²⁵- غيثة الدريوش، مرجع سابق، ص 113.

أولاً: الحماية المقررة للوثائق المعالجة إلكترونياً عبر مصالح المحافظة

العقارية

تتوج أعمال المحافظة العقارية الرقمية في علاقتها بالمرتفق الإلكتروني، بإصدار وثائق متعددة قد تكون على شكل قرارات في مجال التحفيظ العقاري، كما قد تكون خاصة بشهادات عقارية أو تصاميم أو جداول المساحة.

هذه الوثائق المستخرجة بطريقة إلكترونية تحل محل الوثائق الورقية، وذلك تبسيطاً للإجراءات وتوفير الوقت والجهد سواء بالنسبة للمستخدم أو المرتفق، ومنه فإن السؤال المطروح هو ماهي الخطوات التي تم نهجها من قبل المشرع المغربي والمحافظة العقارية لأجل حماية الوثائق الصادرة عنها؟

عمل المشرع المغربي في إطار تنزيل ورش الإدارة الرقمية على إصدار القانون رقم 53.05 المعدل والمتمم بموجب القانون 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية، والذي نظم من خلاله التوقيع الإلكتروني، وحدد أنواعه³²⁶.

كما أن المشرع المغربي لم ينظم تقنية التوقيع الإلكتروني للوثائق الخاصة بعمليات التحفيظ العقاري ضمن مضامين المرسوم 2.18.181 بل عمل على تفعيله من خلال مذكرة صادرة عن المحافظ العام في شأن استعمال مفاتيح التوقيع الإلكتروني المؤمن³²⁷، ثم أصدر بعد ذلك مذكرة يحث فيها المستخدمين عند معالجة شهادة الملكية والتصاميم العقارية وجداول المساحة على ضرورة الاستخدام الشخصي لمفتاح التوقيع الإلكتروني بعدما لوحظ تسليم المستخدمين لهذا المفتاح إلى مستخدمين آخرين، مشيراً إلى كون هذه العملية قد ترتب هذه العملية قد ترتب المسؤولية القانونية عند الإخلال بمقتضياتها³²⁸.

³²⁶- حسب المادة الرابعة من القانون المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية، فإن التوقيع إما يكون بسيطاً أو متقدماً أو مؤهلاً،

وعمل على تعريف هذه التوقيعات ضمن المادة الثانية والخامسة والسادسة.

³²⁷- مذكرة المحافظ العام عدد 14010 بتاريخ 29 أكتوبر 2019 في شأن استعمال مفاتيح التوقيع الإلكتروني المؤمن.

³²⁸- مذكرة المحافظ العام عدد 26 بتاريخ 25 ماي 2022 في شأن استعمال مفاتيح التوقيع الإلكتروني.

كما أصدر المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية دورية إلى المحافظين على الأملاك العقارية يخبرهم عبرها بأنه سيتم الاستغناء من طرف الهيئة الوطنية للموثقين على أداة التوقيع الإلكتروني للعقود الخاصة بالوكالة E-SIGN، واعتماد أداة جديدة للتوقيع الإلكتروني مع حثهم على التنبيه وضبط عمليات وإجراءات التأكد من صحة التوقيعات وفق شروط حددتها الدورية³²⁹.

ومنه يمكن القول إن المحافظة العقارية تسعى جاهدة إلى العمل على تطوير آلية التوقيع الإلكتروني في أفق تعميمه تدريجيا على مختلف الخدمات المنجزة من طرفها، ولما لا الاستغناء مستقبلا عن التوقيع التقليدي.

هذا وقد أضفى المشرع المغربي نفس حجية التوقيع العادي على التوقيع الإلكتروني، ضمن الفصل 2-417 بحيث اعتبر أن الوثيقة تصبح رسمية عند وضع التوقيع الإلكتروني من قبل موظف عمومي له صلاحية التوثيق³³⁰.

وتبرز أهمية التوقيع الإلكتروني من قبل مصالح المحافظة العقارية في مساهمته لا محال في إرساء الأمن العقاري والحد من ظاهرة الاستيلاء على العقارات، وذلك لكون هذا النوع من التوقيعات يتم وفق آليات يصعب تزويرها وتحريفها، الأمر الذي سيساعد على زرع الثقة والاطمئنان لدى المرتفق الإلكتروني على خدمات التحفيظ العقاري³³¹.

وبالإضافة إلى خاصية التوقيع الإلكتروني، أعطى المشرع المغربي نفس القيمة القانونية للورقة المحملة إلكترونيا مقارنة بنظيرتها الممنوحة يدويا، وذلك عبر الفصل 1-417 من ظهير الالتزامات والعقود والمادة الرابعة من المرسوم المنظم للتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، معتبرا أن الإجراءات والأداءات والإشعارات والشهادات...

³²⁹- دورية مدير المحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 002560 بتاريخ 01 مارس 2022 في شأن التوقيع الإلكتروني للوثائق

من طرف الموثقين.

³³⁰- راجع مقتضيات الفصل 2-417 من ظهير الالتزامات والعقود.

³³¹- مصطفى الدرعي، مرجع سابق، ص 148.

المسلمة عبر المنصة الإلكترونية لها نفس القوة الشبوتية لتلك المستخرجة عبر الدعامة الورقية³³²، وأنها تقبل كدليل للإثبات شأنها شأن باقي الوثائق المحررة على الورق³³³.

كما كرس العمل القضائي حجية الوثيقة الإلكترونية في الإثبات، وذلك عبر قرار لمحكمة النقض قضت فيه "المشرع المغربي أضفى على مثل هذه الوثائق الحجية في الإثبات عبر القانون 53.05 المتمم للفصل 417 من ظهير الالتزامات والعقود"³³⁴.

وقد جاء مرسوم 2.18.181 بضمانة مهمة للمرتفق، وذلك عبر إعطائه إمكانية حفظ البيانات والوثائق واستكمال الإجراءات الخاصة بتقديم الطلبات أو العمل على تغييرها في وقت لاحق بشرط احترام الآجال والشروط الجاري بها العمل³³⁵، وتعتبر هذه الضمانة أداة للحد من فاعلية الفقرة الأخيرة من المادة السادسة من المرسوم أعلاه، والتي تنص على أنه "تعتبر غير ذات أثر قانوني الطلبات المقدمة عبر المنصة الإلكترونية وغير المستوفية للشروط والآجال المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل".

فالمادة السادسة إذا تعطي فرصة ثانية للمرتفق لأجل إكمال إجراءات طلبه أو تعديلها بكيفية الكترونية، لكن السؤال الذي يطرح في هذا الصدد هو الأجل الذي يؤخذ به في حالة تعديل الطلب أو استكمال إجراءاته؟

من خلال الاطلاع على مرسوم التدبير الإلكتروني لا يوجد أي نص يحدد هذه الآجال، إلا أنه من وجهة نظري أعتقد أن هذه الآجال ترتبط أساساً بتلك المدرجة ضمن ظهير التحفيظ العقاري، فعلى سبيل المثال إذا ما طالب المحافظ على الأملاك العقارية المتعرض على حق طبقاً للفصل 24 على أن يدي بمؤيدات تعرضه فإن الأجل هنا لا يمكن أن يتجاوز مدة التعرض التي هي شهرين، وإلا اعتبر التعرض لاغياً حسب الفصل 32 من ظهير التحفيظ العقاري، وبالتالي ضياع إمكانية تصحيح أو تعديل أو إضافة مؤيدات للتعرض.

³³²- راجع مقتضيات المادة الرابعة من المرسوم المنظم للتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به.

³³³- راجع مقتضيات الفصل 1-417 من ظهير الالتزامات والعقود.

³³⁴- قرار محكمة النقض عدد 2012/228 بتاريخ 2012-06-06، نقلاً عن مصطفى الدرعي، مرجع سابق، ص 152.

³³⁵- تنص المادة السادسة من المرسوم 2.18.181 على أنه "نتيجة المنصة الإلكترونية حفظ البيانات والوثائق واستكمال إجراءات تقديم الطلب وتغييره في وقت لاحق، مع مراعاة الآجال والشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل".

وضمانا للأمن العقاري، أعطى المرسوم المنظم للتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ للمرتفق الإلكتروني إمكانية التحقق من صحة الوثائق المتحصل عليها³³⁶ عبر المنصة الرقمية للوكالة وذلك عبر المادة 15 منه، وذلك لأجل مطابقة البيانات والمعلومات الواردة بالشهادة المعنية مع الصيغة التي استخرجت بها من قاعدة البيانات العقارية.

وهذا ما أكدته مذكرة المحافظ العام التي أعطت لكل ذي مصلحة سواء (جماعات ترابية، مهنيون، أبناء...) إمكانية التحقق من صحة البيانات المضمنة بالدعامة الورقية المعينة من خلال إدراج رمز التحقق المضمن بالخانة المخصصة لذلك بالمنصة الإلكترونية للوكالة³³⁷.

ثانيا: حماية المعطيات ذات الطابع الشخصي – للمرتفق المستفيد من

خدمات المحافظة العقارية الرقمية

إن تكريس الأمن والحماية والثقة يعتمد أساسا على توافر بنية متماسكة يمكن من خلالها بعث الثقة لدى المستخدمين، عن طريق جعل اتصالاتهم وبياناتهم مؤمنة ضد محاولة الوصول إليها من قبل غير المرخص لهم أو محاولة تحريفها أو تغييرها بما يحقق زيادة استخدام الشبكة بصورة منتظمة³³⁸.

وفي هذا الإطار ومحاولة من المشرع المغربي لتعزيز الثقة في خدمات المحافظة العقارية، عمل على استحضار أحكام القانون 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي – في مضمين المرسوم 2.18.181، بحيث جاء في المادة 8 منه ما يلي "يتم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها

³³⁶- كما عملت المحافظة العقارية على تفعيل خدمة نسخ الوثائق وذلك عبر توجيه طلب عبر المنصة الإلكترونية للمحافظة العقارية وفق شكليات محددة للمحافظ على الأملاك العقارية لأجل نسخ وثائق مودعة بصفة قانونية في السجلات العقارية للعقارات المحفوظة أو التي في طور التحفيظ، وخدمة طلب الاطلاع على الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية، وهذا ما يشكل ضمانا مهمة للمرتفق عبر تبسيط عملية الحصول على الخدمات المقدمة من الوكالة المذكورة.

³³⁷- مذكرة المحافظ العام الموجهة إلى المحافظين على الأملاك العقارية ورؤساء المسح العقاري عدد 10/2020 بتاريخ 28 أبريل 2020 بشأن شهادة الملكية والتصاميم العقارية وجداول المساحة المعالجة بطريقة الكترونية.

³³⁸- عبد الله الكرجي- صليحة حاجي، التعاقد الرقمي ونظم الحماية الإلكترونية، مكتبة الرشاد – سطات، الطبعة الأولى 2015، ص 129-130.

مع مراعاة مقتضيات القانون رقم 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي...".

وبالتالي، فإن كل خدمة تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية يجب أن تنسجم ومضامين القانون رقم 08.09 المتعلق بحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي، ذلك أن اللجنة الوطنية لمراقبة وحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي هي من توابك المحافظة العقارية في إطلاق جميع الخدمات الإلكترونية وتأمين الأنظمة المعلوماتية الخاصة بها³³⁹.

هذا وقد وفر القانون المذكور مجموعة من الضمانات للشخص المعني بالمعطيات المزمع معالجتها، من قبيل جمعها لغايات محددة ومشروعة وألا تعالج بطريقة تتنافى مع تلك الغايات³⁴⁰، مع العمل على إخبار المعني المرتفق على مصالح المحافظة العقارية الرقمية بهوية المسؤول عن المعالجة والغاية من المعالجة، مع ضمان حق المعني في الولوج إلى المنصة الرقمية للوكالة وتتبع طلبه³⁴¹، وهذا ما منحاه المشرع ضمن المادة 6 من المرسوم 2.18.181، كما يمكن للمعني أيضاً حق تصحيح المعطيات المدلى بها عبر منصة المحافظة العقارية³⁴²، وهذا ما تم تأكيده أيضاً من خلال المادة 6 من المرسوم أعلاه.

كما يجب على مستخدمي المحافظة العقارية الرقمية احترام وضمان سرية وسلامة المعطيات الشخصية التي توجد بحوزته وحمايتها من الضياع والتلف والقرصنة، وذلك تطبيقاً للقانون المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي³⁴³.

وفي علاقة المحافظة العقارية بالمهنيين وحماية للمرتفق الإلكتروني، لا بد من العمل على توقيع التزام يتضمن شروط الولوج إلى الفضاء الخاص بهم، ولا سيما الالتزام بالاستعمال الشخصي للحساب الخاص بكل مهني، مع ضمان هذا الأخير لسرية

³³⁹- ختام العمراني بوخبزة، مرجع سابق، ص 148.

³⁴⁰- راجع مقتضيات المادة 3 من القانون 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي.

³⁴¹- راجع مقتضيات المادة 6 و 7 من القانون 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي.

³⁴²- راجع مقتضيات المادة 8 من القانون 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي.

³⁴³- راجع مقتضيات المادة 23 من القانون 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي.

المعلومات المتحصل عليها واستخدامها لأغراض مهنية صرفة³⁴⁴، وهذا كله تماشياً مع مقتضيات المادة 3 من القانون 08.09 الخاص بحماية المعطيات الشخصية للشخص الذاتي.

كما تم ترتيب المسؤولية الشخصية على كل مهني خالف القواعد والشروط الواجب احترامها لأجل استخدام الحساب الخاص به، وذلك بالاستناد إلى الفقرة الأخيرة من المادة 32 من المرسوم 2.18.181.

ويثار في هذا الصدد التساؤل حول المسؤول عن اختراق حساب المهني، هل هو المهني مالك الحساب، أم الوكالة باعتبارها المسؤولة عن المنصة التي تضم الحساب الخاص بالمهني؟

من وجهة نظري الخاصة أرى بأن المسؤولية هنا يمكن النظر إليها من جهتين، الأولى في حالة اختراق أو قرصنة حساب المهني نتيجة ضعف الحماية التي توفرها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لبرامجها المعلوماتية، فهنا تقع المسؤولية المرفقية على الوكالة طبقاً للفصل 79 من ظهير الالتزامات والعقود³⁴⁵، أما في الحالة التي يكون فيها الاختراق أو التسريب أو التلف الذي يصيب الحساب أو المعطيات الشخصية نتيجة لعدم احترام المهني للالتزامات المدرجة بالمادة 32 من المرسوم، أو لتهاونه وترك بيانات الدخول للحساب لدى أولاده أو المتمرنين لديه، فهنا يكون المهني مسؤولاً شخصياً عن أعماله بموجب الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة سلفاً.

وما يقال عن اختراق أو قرصنة حساب المهنيين، يمكن تطبيقه كذلك على مختلف البرامج التي تعمل بها المحافظة العقارية³⁴⁶، والتي تحتوي على معطيات شخصية

³⁴⁴- راجع مقتضيات المادة 32 من المرسوم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.
³⁴⁵- ينص الفصل 79 من ظهير الالتزامات والعقود على أنه "الدولة والبلديات مسؤولة عن الأضرار الناتجة مباشرة عن تسيير إدارتها وعن الأخطاء المصلحية لمستخدميها".

³⁴⁶- للإشارة فإن برامج المحافظة العقارية وخدماتها الرقمية تبقى محمية من طرف المديرية العامة لأمن نظم المعلومات التابعة لإدارة الدفاع الوطني للمملكة المغربية والمحدثة بموجب المرسوم رقم 2.11.509 الصادر في 21 شتنبر 2011.
- للاطلاع على هيكلية ومهام المديرية يرجى زيارة الموقع الرسمي لإدارة الدفاع الوطني- المديرية العامة لأمن نظم المعلومات، الموقع الإلكتروني www.dgssi.gov.ma/ar/dgssi.ma، تاريخ الاطلاع 18 ماي 2024، على الساعة 14:25.

تخص المرتفقين في إطار أعمالهم التي تخص التحفيظ العقاري، فالوكالة تكون مسؤولة مسؤولية مرفقية عن كل خلل يصيب برامجها ومنه المرتفق أيضا.

الفقرة الثانية: الحماية الجنائية للمرتفق في ظل رقمنة خدمات

المحافظة العقارية

إن تعزيز الأمن المعلوماتي والثقة لدى المرتفق الإلكتروني تتطلب بالإضافة إلى الحماية المدنية، توفير ضمانات على مستوى النص الجنائي، من خلال إصدار نصوص قانونية من شأنها ردع المجرمين مستغلي التطبيقات والخدمات الرقمية.

ومنه، سأعمل خلال هذه الفقرة على الخوض ما أمكن في تبيان الحماية الجنائية التي وفرها المشرع المغربي للمرتفق الإلكتروني عبر القانون الجنائي³⁴⁷ (أولا)، على أن أتطرق كذلك إلى تجليات هذه الحماية على مستوى التشريعات الخاصة (ثانيا).

أولا: الحماية الجنائية للمرتفق على المحافظة العقارية الرقمية في ضوء

القانون الجنائي

قابل التطور السريع لاستخدام تقنيات الإعلام والاتصال، سواء على المستوى الاقتصادي، الاجتماعي أو الإداري...، ارتفاع مواز في أرقام الجريمة الإلكترونية³⁴⁸، الأمر الذي دفع المشرع المغربي إلى إصدار القانون 07.03 المتمم لمجموعة القانون الجنائي والمتعلق بجرائم الإخلال بسير نظم المعالجة الآلية للمعطيات.

أ - حماية المرتفق الإلكتروني عبر تجريم التزوير الإلكتروني

عمل المشرع المغربي على تجريم التزوير الإلكتروني من خلال الفصل 607-7 من القانون 07.03، بحيث نص على أنه "دون الإخلال بالمقتضيات الجنائية الأشد، يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبالغرامة من 10.000 إلى 1000.000 درهم كل من

³⁴⁷- ظهير شريف رقم 1.59.413 صادر في 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1962) بالمصادقة على مجموعة القانون الجنائي، الجريدة الرسمية عدد 2640 مكرر بتاريخ 12 محرم 1383 (5 يونيو 1963)، ص 1253.

³⁴⁸- محمد طاتي "الجريمة المعلوماتية بالتشريع المغربي - قراءة تحليلية للنصوص القانونية المنظمة وموقف القضاء"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com، تاريخ النشر 15 يناير 2023- تاريخ الاطلاع 19 أبريل 2024، على الساعة 11:14 صباحا.

زور أو زيف وثائق المعلومات أيا كان شكلها إذا كان من شأن التزوير أو التزييف إلحاق الضرر بالغير³⁴⁹.

وتعد جرائم التزوير من بين أبرز وأكثر الجرائم المنتشرة عبر العالم، وتتم عبر أي تغيير في الحقيقة يرد على مخرجات الحاسب الآلي سواء تمثلت في مخرجات ورقية كانت مكتوبة أو مرسومة، كما قد يتم عبر مخرجات غير ورقية شرط أن تكون محفوظة على دعامة كبرنامج منسوخ على أسطوانة، كما قد يتم التزوير عبر تقليد الوثائق المعلوماتية أو التوقيع الإلكتروني³⁵⁰، ويكتمل الركن المادي لهذه الجريمة بتوفر عنصر إلحاق الضرر بالغير، أما بالنسبة لاستعمال الوثائق المعلوماتية مع العلم أنها مزورة فمن ذلك استعمال توقيع إلكتروني مزور أو بطاقة بنكية مزورة³⁵¹.

ويشترط لتحقيق جريمة التزوير الإلكتروني توافر الركن المعنوي عبر توفر عنصر القصد الجنائي في (العلم والإرادة) المزور، والركن المادي عبر العمل على تغيير الحقيقة في وثائق المعلومات، أو تحريفها أو إدخال بيانات على الوثيقة المراد تزويرها بشكل يغير مضمونها، أو استغلال عيوب البرنامج الرقمي وإدخال بيانات تغير من محتواه أو محتوى المحررات التي تنجز عبره³⁵².

كما فرق الفقه الجنائي³⁵³ بين كل من التزوير المادي والتزوير المعنوي انطلاقاً من الركن المادي لجريمة التزوير، بحيث اعتبر أن الأول هو عبارة عن تغيير للحقيقة إما في محرر قائم فعلاً، وذلك عبر حذف، كشط، تعديل في بنوده، أو زيادة كتابة لمحرر لا

³⁴⁹ - ورتب أيضا نفس العقوبة المذكورة على كل من استعمل الوثائق المزورة أو المزيفة وهو يعلم أنها مزيفة أو مزورة، راجع الفقرة الثانية من الفصل 607-7 من القانون 07.03 المنظم للجرائم المتعلقة بنظم المعالجة الآلية للمعطيات.

³⁵⁰ - وقد نصت المادة 68 من القانون 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية على أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من استعمل، بوجه غير قانوني، معطيات إنشاء التوقيع الإلكتروني أو إنشاء الخاتم الإلكتروني التي تخص الغير".

³⁵¹ - محمد أقيلي - عابد العمراني الميلودي، القانون الجنائي الخاص المعمق في شروح، مطبعة الرشاد- سطات، الطبعة الأولى 2020، ص 296.

³⁵² - سكيبة بن الشيخ، الأمن القانوني المعلوماتي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص- تخصص العلوم الجنائية، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، السنة الجامعية 2014-2015، ص 56-57.

³⁵³ - عبد الواحد العلي، شرح القانون الجنائي المغربي: القسم الخاص، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، طبعة 2013، ص 172.

يتضمن هذه الزيادة ابتداء، كما يعتبر تزويرا ماديا بالأحرى خلق محرر لم يكن موجود من قبل أساسا ونسبة ما جاء به إلى الغير...

أما بخصوص التزوير المعنوي فيشكل تغييرا للحقيقة في جوهر المحرر أو في ظروف تحريره، وذلك بتضمين الفاعل سواء موظف- عدل- موثق عند الكتابة اتفاقيات تخالف ما اتفق عليه، أو أملاه الأطراف عليه أو بتقرير ثبوت صحة وقائع يعلم يقينا أنها خاطئة، أو بإثباته كذبا وبهتاننا وقائع على أنه اعتراف بهالديه أو حصلت أمامه، في حين أن ذلك لم يقع أبدا، أو يقوم بتغيير عمدي في التصريحات التي يتلقاها.

وقد يقع التزوير المادي في المحررات المنجزة من قبل المحافظة العقارية، يتم عبر قيام شخص باختراق قاعدة المعطيات الخاصة بإحدى المحافظات العقارية والعمل على خلق شهادات تثبت رهنا أو حقا عينيا، أو استبدال البيانات الخاصة بالمالك، وهذا يشكل تزويرا ماديا، أو تزييف واصطناع وثيقة رقمية رسمية مزيفة لأجل القيام بتقييد عقد بيع أو هبة، ويمكن الوقاية من قيام التقييدات المزيفة عبر إقرار رسمية العقود مع إلزام محرري العقود العقارية متى كان العقار محفظ على القيام بالتقييد في الرسم العقاري وذلك على غرار الموثق العصري.

كما قد يقع في الحالة التي يقوم فيها المحافظ على الأملاك العقارية بتغيير المعلومات المتواجدة بالمحرر كتغيير معلومات المالك أو الملك مثلا، وهذه الصورة يمكن توقعها أيضا من طرف المهنيين المتعاملين مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وهي صورة من التزوير المعنوي³⁵⁴.

وبالتالي، يمكن القول إن المحافظ على الأملاك العقارية قد يكون محل مساءلة شخصية، بمناسبة قيامه بأفعال مجرمة قانونا، وباعتباره موظفا عموميا حسب مفهوم القانون الجنائي- الفصل 124- فإنه كلما ثبت قيامه بجريمة التزوير في المحررات الإلكترونية، ستتم معاقبته طبقا لنص الفصلين 352 و 353 من القانون 33.18 المعدل

³⁵⁴- غيثة الدرويش، مرجع سابق، ص 136.

للقانون الجنائي، بحيث تتراوح العقوبة بين عشر إلى عشرين سنة وغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم.

ومع التحول الرقمي للمحافظة العقارية، أصبحت مجموعة من الخدمات المقدمة من قبيل الحصول على شهادة الملكية أو التصاميم العقارية أو غيرها، يتم دفع رسومها بكيفية إلكترونية، وهذا ما يثير تساؤل مهم يخص مدى تصدي التشريع الجنائي المغربي لأعمال القرصنة التي تصيب الحسابات والبطائق البنكية؟

الظاهر من خلال الاطلاع على النصوص التشريعية المنظمة للجريمة الإلكترونية، أن المشرع المغربي لم يجرم عملية القرصنة التي تصيب الحسابات والبطائق البنكية.

لكن على المستوى القضائي، فقد ذهبت محكمة الاستئناف بالرباط³⁵⁵ إلى اعتبار قرصنة البطائق البنكية من قبل مجموعة من الأشخاص بمثابة تزوير في وثائق المعلومات، بحيث جاء في القرار بأن المحكمة اقتنعت بثبوت الفعل المنسوب إلى المتهم (ع.ص) الذي يعد فاعلا أصليا، ووصفت الجرم على أنه تزوير لوثائق المعلومات واستعمالها طبقا للفصل 607-7 من القانون 07.03، كما اعتبرت المتهم (ب.ك) بعد اعترافه بتلقيه المتهم (ع.ص) لكيفية قرصنة الحسابات البنكية، على أنه مشارك في تزوير وثائق المعلومات واستعمالها طبقا للفصل 129 من القانون الجنائي و 607-7 من القانون أعلاه.

وفي قرار آخر صادر عن نفس المحكمة قضت فيه "حيث ثبت للمحكمة أن المتهم كان يعلم أن البطائق البنكية التي تسلمها من المتهم (ح.ك) مزيفة وأنه ولج الشبايك الأتوماتيكية البنكية واستعملها في سحب المبالغ المالية لفائدته ولفائدة غيره دون وجه حق...، وحيث ثبت للمحكمة أن الأفعال المنسوبة إلى المتهم توصف بجريمة

³⁵⁵- قرار عدد 364 بتاريخ 17 أبريل 2006 في الملف عدد 740-05-22، أيد استئنافيا بمقتضى القرار عدد 865 بتاريخ 19-07-2006 في الملف عدد 600-2006-26 الصادر عن استئنافية الرباط.
- امحمد أقيلي- عابد العمراني الميلودي، مرجع سابق، ص 296.

استعمال وثائق المعلومات (بطاقة بنكية) وهو يعلم أنها مزيفة حسب الفقرة الثانية من الفصل 607-7³⁵⁶.

وفي الأخير يمكن القول إن تجريم التزوير الإلكتروني عبر القانون 07.03 يعد ضماناً جدياً لمهمة لصالح المرتفق على برامج وخدمات المحافظة العقارية الرقمية، سواء تمت هذه الجريمة من طرف موظف أو مستخدم كالمحافظ العقاري، أو تمت من قبل شخص مختص في اختراق النظم والبرامج المعلوماتية، وهنا يتم تطبيق أحكام المسؤولية المرفقية للمحافظة العقارية³⁵⁷، وبالتالي مطالبة المتضرر بالتعويض عن ما أصابه من ضرر جراء التزوير أو التعديل الذي طرأ على معطياته المدلى بها أو أقواله المصرح بها.

ب: الجرائم الماسة بنظم المعالجة الآلية للمعطيات

سأعمل خلال هذه النقطة على معالجة كل من جريمة الدخول أو البقاء غير المشروع في نظام المعالجة الآلية للمعطيات (1)، ثم جريمة عرقلة سير نظام المعالجة الآلية للمعطيات (2)، ثم التطرق إلى جريمة إدخال أو إتلاف أو حذف المعطيات الإلكترونية (3).

1- جريمة الدخول أو البقاء غير المشروع في نظام المعالجة

الآلية للمعطيات:

من خلال استقراء الفصل 607-3 من القانون 07.03، والذي ينص على أنه "يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر وبالغرامة من 2.000 إلى 10.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من دخل إلى مجموع أو نظام المعالجة الآلية للمعطيات عن طريق الاحتيال؛

³⁵⁶- قرار عدد 633 بتاريخ 26-06-2006، في الملف عدد 461-05-22، أيد استئنافياً بمقتضى القرار عدد 977 بتاريخ 25-09-2006، في الملف عدد 816-06-26، الصادر عن استئنافية الرباط.

- امحمد أقبلي- عابد العمراني الميلودي، مرجع نفسه، ص 296.

³⁵⁷- راجع مقتضيات الفصل 79 من ظهير الالتزامات والعقود.

ويعاقب بنفس العقوبة من بقي في نظام المعالجة الآلية للمعطيات أو في جزء منه،
كان قد دخله عن طريق الخطأ وهو غير مخول له حق دخوله؛

تضاعف العقوبة إذا نتج عن ذلك حذف أو تغيير المعطيات المدرجة في نظام
للمعالجة الآلية للمعطيات أو اضطراب في سيره".

يظهر بأن جريمة الدخول أو البقاء غير المشروع ضمن برامج المحافظة العقارية
لا يمكن تصوره عند الحالة التي يكون فيها الولوج متاحا للجميع كحالة الولوج إلى
خدمة الإشهار العقاري أو دليل القيم التجارية، وإنما يفترض الدخول عبر الاحتيال إلى
البرامج غير المتاحة للجميع كالحساب الخاص بالمهني³⁵⁸.

وتعد جريمة أيضا حالة البقاء في نظم المعالجة الآلية للمعطيات، لكن لم يحدد
المشروع مدة هذا البقاء، ليبقى الأمر في تحديدها متروك لقناعات القاضي الجنائي حسب
كل حالة وعبر ملائسات كل قضية.

ويتحقق الركن المادي لجريمة الولوج إلى أنظمة المعالجة الآلية للمعطيات بمجرد
تواجد شخص داخل هذه الأنظمة ليس له حق التواجد داخلها³⁵⁹، ويتصور كذلك قيام
هذه الجريمة بالنسبة للجاني الذي يسمح له بالولوج إلى جزء من هذا النظام، فينتهز
الفرصة ويلج إلى جزء غير مسموح له بالولوج إليه، بشرط أن يكون هذا العنصر الذي
تم الولوج إليه يدخل في برنامج متكامل قابل للتشغيل³⁶⁰.

فيكفي للقول بهذه الجريمة أن يكون الجاني من الذين لديهم حق الدخول إلى
النظام، أو من ليس لديهم حق الدخول بالطريقة التي ولجوا بها إلى تلك الأنظمة
المعلوماتية³⁶¹.

³⁵⁸- محمد أقيلي- عابد العمراني الميلودي، مرجع سابق، ص 292 (بتصرف).

³⁵⁹- صابر كمال "الجريمة المعلوماتية في التشريع المغربي- دراسة في ضوء العمل القضائي"، مقال منشور بمجلة القانون والأعمال الدولية، الموقع الإلكتروني www.droitentreprise.com، تاريخ النشر 13 ماي 2020، تاريخ الاطلاع 20 أبريل 2024 على الساعة 11:31.

³⁶⁰- نائلة عادل، محمد زيد فور، جرائم الحاسب الآلي الاقتصادية- دراسة نظرية وتطبيقية، منشورات الحلبي الحقوقية- بيروت، الطبعة الأولى 2005، ص 315-352.

³⁶¹- صابر كمال، مرجع سابق.

وهنا لا بد من التمييز بين الدخول غير المشروع أو عبر الاحتيال وتجاوز الصلاحيات في الولوج، وهو تمييز دقيق، إذ يلزم لتوفر الجريمة الثانية أن يكون للجاني صلاحية الولوج لنظام المعلوماتي، كحالة الموثق أو المهندس المساح الطبوغرافي أو المحافظ على الأملاك العقارية، فهنا لا تقوم سوى جريمة واحدة، لأن الجاني يملك صلاحية الولوج إلى النظام ولا يملك نفس الصلاحية بالنسبة لأنظمة خاصة داخل النظام الأول³⁶².

ومن بين صور الاحتيال في الولوج إلى نظم المعالجة الآلية للمعطيات، قيام موظف معين بالولوج إلى الحسابات البنكية للمتعاملين مع المحافظة العقارية، والعمل على سحب الأموال من حسابات المتعاملين وضخها في حسابه الخاص³⁶³.

ويحدد الركن المعنوي لجريمة البقاء داخل النظم الخاصة بالمعالجة الآلية للمعطيات عند بقاء الجاني داخلها لمدة معينة قد تطول أو تقصر، فالجاني هنا يلج البرنامج أو جزء منه خطأ ثم يستمر داخله بعد علمه أن البرنامج يمنع عليه البقاء داخله، ويتمثل الركن المعنوي لهذه الجريمة في استمرار الجاني داخل النظام بعد علمه بأن هذا الأخير مقتصر على فئة معينة³⁶⁴.

2- جريمة عرقلة سير نظام المعالجة الآلية للمعطيات:

وقد عاقب المشرع المغربي كل من عرقل بشكل عمدي سير نظام المعالجة الآلية أو أحدث خلالها فيها، عبر الفصل 607-5 من القانون 03.07، بحيث نص على أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة من 10.000 إلى 20.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من عرقل عمدا سير نظام المعالجة الآلية للمعطيات أو أحدث خلالها فيه".

³⁶²- عمر محمد أبو بكر يونس، الجرائم الناشئة عن استخدام الأنترنت - الأحكام الموضوعية والجوانب الإجرائية، دار النهضة العربية، الطبعة 2004، ص 293.

³⁶³- جميل عبد الباقي الصغير، القانون الجنائي والتكنولوجيا الحديثة- الجرائم الناشئة عن استخدام الحاسب الآلي، الكتاب الأول، دار النهضة، الطبعة الأولى - 1992، ص 151.

³⁶⁴- صابر كمال، مرجع سابق.

وتشكل هذه العقوبات ضماناً مهمة لحماية برامج المحافظة العقارية والمرتفق على حد السواء، خصوصاً وأن المشرع المغربي لم يحدد صور هذه العقلة، الأمر الذي سيعطي سلطة تقديرية واسعة للقاضي الجنائي قصد تحديد حالات العقلة.

وقد اعتبر أحد الباحثين³⁶⁵ أن مسألة عدم حصر حالات العقلة في الفصل أعلاه من شأنه الإخلال بمبدأ الشرعية الجنائية الذي يقضي بضرورة تحديد وحصر الأفعال الجنائية المجرمة حتى يكون الشخص على بينة من أمره.

وغني عن البيان إن جريمة إعاقة سير النظام أو إحداث خلل فيه هي جريمة عمدية تقوم بوجود القصد الجنائي بعنصره العلم والإرادة³⁶⁶.

3- جريمة إدخال أو إتلاف أو حذف المعطيات الإلكترونية:

فقد عاقب المشرع المغربي على كل من أدخل أو أتلف أو حذف المعطيات الخاصة بالمرتفق على مصالح المحافظة العقارية والمدرجة ضمن برامجها وسجلاتها، بحيث نص الفصل 607-6 على أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة من 10.000 إلى 200.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من أدخل معطيات في نظام المعالجة الآلية للمعطيات أو أتلفها أو حذفها منه أو غير المعطيات المدرجة فيه، أو غير طريقة معالجتها أو طريقة إرسالها عن طريق الاحتيال".

ويتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في الإدخال والإتلاف والحذف الذي يصيب بيانات المرتفق الخاصة، أما الركن المعنوي فيتمثل في وجود القصد الجنائي المتمثل في علم الجاني بسلوكه الإجرامي وإرادته على إتيانه.

³⁶⁵- الحسن داودي، الأمن القانوني المعلوماتي بالمغرب، بحث لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- فاس، السنة الجامعية 2018-2019، ص 40-41.

³⁶⁶- امحمد أقبلي- عابد العمراني الميلودي، مرجع سابق، 294.

ثانياً: حماية المرتفق الإلكتروني على المحافظة العقارية في إطار النصوص

الجنايئة الخاصة

بالإضافة إلى العقوبات المقررة في القانون الجنائي والتي تشكل حماية جد مهمة للمرتفق الإلكتروني على مصالح المحافظة العقارية الرقمية، يمكن رصد مجموعة من النصوص القانونية العقابية على مستوى القوانين الخاصة.

أ- الحماية الجنائية للمرتفق تجاه جريمة إفشاء السر المهني

يعتبر الأمين على السر- ملزم بكتمانته في حدود ما علم به من وقائع ومعلومات ويكون مسؤولاً عن إفشائه للغير، فتقوم مسؤوليته الجنائية عن الإفشاء بالإضافة إلى متابعتها من طرف المتضرر أو النيابة العامة³⁶⁷.

ولكي تتحقق جريمة إفشاء السر- لا بد من أن يكون الإفشاء صادراً عن أمين عليه بحكم وظيفته أو مهنته، والعلة في ذلك أن جوهر الجريمة هو إخلال بالتزام ناشئ عن المهنة وما يتفرع عنها من واجبات، بالإضافة إلى الحرص على المباشرة السليمة المنتظمة لمهن معينة ذات أهمية اجتماعية³⁶⁸.

وعلى اعتبار أن المحافظ على الأملاك العقارية والمهنيين الذين تربطهم علاقات مع المحافظة العقارية، يعملون على القيام بمهنة تدخل ضمن مجال اختصاصهم، فإنهم ملزمون أساساً باحترام أسرار المتعاملين معهم³⁶⁹، وذلك تحت طائلة المساءلة الجنائية تطبيقاً للمادة 64 من القانون 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية والتي جاء فيها ما يلي "دون الإخلال بالعقوبات الجنائية الأشد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل، يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وغرامة من 2.000 إلى 50.000 درهم، كل من قدم خدمة ثقة أو أحد مستخدمي أفشى-

³⁶⁷- هشام اليوسفي "أحكام المسؤولية الجنائية عن إفشاء السر المهني"، مقال منشور بمجلة القانون والأعمال الدولية، الموقع الإلكتروني www.droitentreprise.com، تاريخ النشر 14 يونيو 2020- تاريخ الاطلاع 20 أبريل 2024، على الساعة 14:07.

³⁶⁸- عبد الحميد المنشاوي، جرائم القذف والسب وإفشاء الأسرار، مطبعة دار الفكر الجامعي، طبعة 2000، ص 134.

³⁶⁹- تنص المادة 38 من القانون 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية على ما يلي "يلتزم مقدمو خدمات الثقة ومستخدموها بكتمان السر المهني، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل".

المعلومات المعهود بها إليه في إطار ممارسة أنشطته أو وظائفه أو حرص على إفشائها أو ساهم في ذلك خرقاً لأحكام المادة 38 من هذا القانون".

والظاهر من خلال هذه المادة أنها جمعت بين العقوبة الحبسية والغرامة، كما اعتبرت أن المساهم والمحرض على إفشاء المعلومات الخاصة بالمرتفق يعاقبان بنفس عقوبة الفاعل الأصلي، الأمر الذي يبعث عن وجود جدية من طرف المشرع المغربي في التعامل مع مثل هذه الجرائم المعلوماتية.

وقد أوردت المادة 38 من القانون 43.20 حالات استثنائية لا يمكن غيرها الاحتجاج بكتمان السر المهني، وعددها في:

- تجاه السلطات الإدارية المؤهلة قانوناً وفق التشريع الجاري به العمل؛

- تجاه أعوان السلطة الوطنية، والخبراء المفوضين من لدنها والضباط المشار إليهم في المادة 59 بعده من خلال ممارسة المهام المنصوص عليها في المواد 56 و59 و60 من هذا القانون؛

- إذا وافق زبون مقدم خدمات ثقة على نشر المعلومات التي سبق أن أدلى بها أو الاطلاع عليها.

وللاشارة فإن مقتضى احترام المهنيين للمعطيات ذات الطابع الشخصي للمرتفق والتزام السر المهني، جاء تأكيداً لما تم التنصيص عليه ضمن المادة 32 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني للتحفيظ العقاري والخدمات المتعلقة به.

ب - الحماية الجنائية للمعطيات الشخصية للمرتفق على المحافظة العقارية الرقمية

تعتبر الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية الجهة الوصية والمسؤولة عن حفظ المعلومات الشخصية المرتبطة بالمرتفق الإلكتروني في علاقته التي من شأنها الحلول دون ضياع أو قرصنة أو إتلاف تلك المعطيات الشخصية.

فالأصل أن المحافظة العقارية لا تقوم بإطلاق أي خدمة أو برنامج إلا وهي متأكدة من جودته وقدرته على مواجهة الهجمات المنهجية من قبل القراصنة (الكرakers)، لكن ورغم ذلك فإن المشرع المغربي حاول إعطاء المرتفق في علاقته مع المحافظة العقارية في إطار عمليات التحفيظ أو الخدمات المرتبطة به، مجموعة من الضمانات الحمائية، وذلك عبر سن نصوص قانونية جنائية ضمن القانون 08.09 المتعلق بحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي.

وقد تناول المشرع المغربي في هذا الإطار مجموعة من الأفعال الجرمية التي رام من خلالها توفير قدر من الحماية الجنائية للأشخاص الذاتيين تجاه معطياتهم الشخصية من طرف الجهة المسؤولة عن المعالجة - المحافظة العقارية - سواء كانت هذه الجهة شخص ذاتي أو اعتباري، والسمة البارزة لهاته الأفعال المجرمة أنها تحيط بكل مراحل المعالجة من طرف المحافظة العقارية من لحظة الانطلاق مروراً بكل العمليات التي تقوم بها الجهة المسؤولة عنها، الأمر الذي سيوفر ضمانات مهمة للأشخاص الذاتيين المعنيين³⁷⁰.

وقد جاءت المادة 52 من القانون أعلاه بمقتضى - حمائي مهم يتعلق بتجريم عملية القيام بإنجاز ملف يحتوي على معطيات شخصية دون التصريح بذلك من المعني والحصول على الإذن اللازم من طرف اللجنة الوطنية المكلفة بحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي - طبقاً للمادة 12 من هذا القانون، أو عمل على مواصلة النشاط الخاص بمعالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي - رغم سحب التصريح منه، بحيث عاقبت المخالف بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم.

ومنه، فالنشاط المادي لهاته الجريمة يتحقق بمجرد قيام المحافظة العقارية بمعالجة المعطيات التي تبين الأصل العرقي أو الإثني أو التي تظهر الإدانات³⁷¹ مثل القيام بالتنصيص ضمن مطلب التحفيظ على أن طالب التحفيظ مدان بجريمة انتزاع الحيازة، وذلك دون الحصول على إذن أو ترخيص من الجهة المعنية.

³⁷⁰ - محمد المنصور "أي حماية جنائية موضوعية للخصوصية في ظل القانون 08.09"، مؤلف جماعي، إشكالات التقاطع بين الحق في الحصول على المعلومة وحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي"، مجلة أطروحة للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية، عدد خاص، الطبعة الأولى 2024-1445، ص 76.

³⁷¹ - محمد المنصور، مرجع سابق، ص 81.

كما جرمت المادة 54 من القانون أعلاه كل من خرق مقتضيات البنود (أ-ب) - (ج)³⁷² من المادة 3 من القانون 08.09 بطريقة تدليسية أو غير نزيهة أو غير مشروعة، أو أنجز معالجة لأغراض أخرى غير تلك المصرح بها أو المرخص لها، أو أخضع المعطيات المذكورة لمعالجة لاحقة متعارضة مع الأغراض المصرح بها أو المرخص لها، وقد عاقب المقترف لهذه الأعمال بالحبس من 3 أشهر إلى سنة وغرامة من 2.000 إلى 200.000 درهم.

فالشخص هنا قد يكون في مواجهة مخاطر مرتبطة بجمع معطياته ذات الطابع الشخصي—ومعالجتها بطريقة استغلالية من قبل المحافظة العقارية، في حين يبقى الضحية غير مطلع على تخزين معطياته أو الفترة التي تخزن فيها أو الهدف من هذا التخزين³⁷³.

ويتجسد الركن المادي للجريمة أعلاه عبر أي جمع أو معالجة غير مشروعة أو إنجاز معالجة للبيانات أو المعطيات الشخصية أو حفظ البيانات أكثر من المدة القانونية مع توفر القصد الجاني الذي يبدو بارزا من خلال اشتراط المشرع عنصر—التدليس في جمع هاته المعطيات³⁷⁴.

كما يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وغرامة من 20.000 إلى 300.000 درهم أو ياحدى هاتين العقوبتين فقط، كل مسؤول عن معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي— يتسبب أو يسهل ولو بفعل الإهمال أو الاستعمال التعسفي أو التدليسي— للمعطيات المعالجة أو المستلمة أو يوصلها لأغيار غير مؤهلين³⁷⁵، وتضاعف العقوبات المذكورة كلما كان مرتكب الفعل شخص معنوي³⁷⁶.

³⁷²- تنص المادة 3 على ما يلي " يجب أن تكون المعطيات ذات الطابع الشخصي:

أ - معالجة بطريقة نزيهة ومشروعة؛

ب - مجمعة لغايات محددة ومعلنة ومشروعة وألا تعالج لاحقا بطريقة تتنافى مع تلك الغايات؛

ج - ملاءمة ومناسبة وغير مفرطة بالنظر إلى الغايات التي تم تجميعها ومعالجتها لاحقا من أجلها".

³⁷³- محمد المنصور، مرجع سابق، ص 86.

³⁷⁴- محمد المنصور، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

³⁷⁵- راجع مقتضيات المادة 61 من القانون 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي.

³⁷⁶- راجع مقتضيات المادة 64 من القانون 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي.

وفي الأخير، يمكن القول إن ثقة المرتفق في التدبير الإلكتروني لممتلكاتهم من طرف المحافظة العقارية والمهنيين لها دور كبير في تجويد هذه التجربة وبعث الثقة لدى المرتفق، ولأجل هذا لا بد من توفير أقصى طرق الحماية القانونية والتقنية للمرتفق عموماً والمرتفق العقاري على وجه الخصوص³⁷⁷.

³⁷⁷ - Driss Bouzafour, l'administration électronique Maroc, revue marocaine d'administration local et de développement 2007, page 106.

- الخاتمة:

في ختام هذا البحث، يمكن القول إن المشرع المغربي وفي سبيل إصدار القوانين المؤطرة للتحويل لرقمي بمجال التحفيز العقاري، عمل على استحضار أهداف متعددة من قبيل تحقيق الأمن العقاري والأمن المعلوماتي، مع العمل على تحفيز وتسريع مناخ الاستثمار.

وكنتاج لهذا التحديث، تم إصدار مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها، بالإضافة إلى مجموعة من القوانين الأخرى ذات الصلة بمجال التكنولوجيا والرقمنة.

ويبقى تنزيل مضامين المرسوم المشار إليه من مهام الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، باعتبارها فاعل أساسي ورئيسي داخل المنظومة العقارية المغربية.

وهذا ما حاولت المؤسسة المذكورة القيام به بمعونة مجموعة من المؤسسات الأخرى الفاعلة داخل المجال العقاري والمجال الأمني كذلك، بحيث أحرزت تقدما ملحوظا على مستوى مجموعة من المقتضيات التي أصبحت حاليا متاحة للمرتفق بشكل إلكتروني، والتي ستشكل لا محال مساهمة مهمة في سياق تبسيط الخدمات الإدارية وعملية ولوج المرتفقين بكل سرعة وبكيفية مؤمنة.

لكن، ورغم ذلك فإن هذا التنزيل يتسم بكونه بطيء، ولم يحقق بعد التطلعات المرجوة في سبيل تحقيق الاستقرار على المستوى العقاري، وذلك لعدة اعتبارات تتعلق أساسا بما هو قانوني وكذلك ما هو أمني ومجتمعي في ظل استفحال الأمية الرقمية.

لكل هذا ارتأيت صياغة مجموعة من المقترحات المرتبطة بموضوع البحث، وهي على الشكل التالي:

- المقترحات:

- مقترحات موجهة إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية:

- التسريع من وثيرة تنزيل مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، مع العمل على تأمين الأنظمة المعلوماتية للوكالة.
- التحسيس بأهمية الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية من خلال توسيع نطاق إشهارها عبر مختلف الوسائط والوسائل الإلكترونية السمعية البصرية والمكتوبة.
- تعميم التبادل الإلكتروني مع المهنيين والمؤسسات العمومية والهيئات الوزارية (وزارة العدل، وزارة الداخلية...).
- الإسراع في تنزيل خدمة التقييد الإلكتروني وتعميمها على مختلف المهنيين المعنيين، لأجل الحد من إشكالية تقييد الرسوم العقارية.
- العمل على الرفع من جودة الوسائل الإشهارية لمسطرة التحفيظ العقاري، بما فيها خدمة الإشهار العقاري.
- العمل على تعميم التحفيظ الإلكتروني على المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري.
- التقليص من الرسوم المفروضة على الخدمات الممنوحة بطريقة إلكترونية، لأجل جذب المرتفقين.
- تطوير خدمة محافظتي الرقمية لتشمل حتى تتبع الإيداعات والخلاصات الإصلاحية المتعلقة بالعقارات في طور التحفيظ.
- جعل عملية التنبيه الخاصة بالتقييدات الواردة على الرسوم العقارية والمتعلقة بخدمة محافظتي إلزامية من طرف مصالح المحافظة العقارية.
- العمل على تكوين كفاءات قادرة على التعامل مع البرامج والخدمات الرقمية للوكالة، مع ضمان الأمن المعلوماتي.

- مقترحات موجهة إلى السلطة التشريعية:

- إلغاء مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، وإحلال ظهير محله يعدل ويتمم المادة 106 من القانون 14.07، وذلك احتراماً لمبدأ تراتبية القوانين.
- العمل على تعديل القانون 14.07 بما يتوافق مع إدراج آليات فعالية لتحيين الرسوم العقارية وتقليص الآجال في عمليات التحفيظ العقاري، وذلك كله لأجل إنجاح ورش الرقمنة.
- تعديل القانون 16.03 المنظم لخطة العدالة بما يتوافق مع إدماج العدول في عملية التبادل الإلكتروني مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.
- تعديل قانون المحاماة بما يتوافق مع تحديد التزامات المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض فيما يخص تحرير العقود ثابتة التاريخ، وبما يتوافق أيضاً مع دمج مهنة المحاماة في مجال الرقمنة.
- إلزام الجهات المعنية بتوثيق التصرفات العقارية بضرورة تسجيل العقود لدى المصالح الضريبية وتقييدها لدى المحافظة العقارية، لأجل ضمان التحيين الدائم للرسوم العقارية.
- العمل على إحداث تنظيم تشريعي لمهنة وكلاء الأعمال بمجال التحفيظ العقاري باعتبارها وسيط بين الوكالة والمرتفق.

- مقترحات موجهة إلى السلطة القضائية:

- تكوين قضاة متخصصين في المادة العقارية وبالمجال الرقمي، مع تفعيل الوسائل البديلة لفض المنازعات في مادة التحفيظ العقاري والنزاعات الناشئة عن استخدام البرامج والخدمات الرقمية.
- إبرام اتفاقيات شراكة مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، لأجل إحداث فضاء خاص للمحاكم بالمنصة الإلكترونية للوكالة والعمل على تسهيل عملية التواصل فيما يخص إحالة التعرضات وتلقي الأحكام وتعيين الخبراء عند طلبهم من قبل القاضي المقرر.

• التوعية والتحسيس بشأن التقاضي عن بعد، ومزايا رقمنة الخدمات المقدمة
من طرف المحاكم.

انتهى بحمد الله

- الكتب:

- هشام بصري، أثر التدبير الإلكتروني على نظام التحفيظ العقاري المغربي، أية أدوار للرقمنة في صلب نظام الإشهار في السجلات العقارية؟، مطبعة الأمنية-الرباط، طبعة 2024.
- توفيق فاطمي، دور الاجتهاد القضائي في تحقيق الأمن العقاري، مطبعة الأمنية-الرباط، الطبعة الأولى 2024.
- عبد المجيد بن حسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، مطبعة الأمنية-الرباط، الطبعة الأولى 2023.
- سعاد رايب، حماية الغير في نظام التحفيظ العقاري، مطبعة الأمنية-الرباط، الطبعة الأولى 2022.
- عبد العالي دقوقي، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بين النظرية والتطبيق - دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري، مكتبة الرشاد- سطات، طبعة 2020.
- الحاج شكرة، التعمير العملياني بالمغرب- دراسة قانونية وقضائية، مطبعة دعاية-سلا، طبعة 2020.
- محمد أقبلي - عابد العمراني الميلودي، القانون الجنائي الخاص المعمق في شروح، مطبعة الرشاد- سطات، الطبعة الأولى 2020.
- عبد السلام بوعسل، آليات تعزيز الأمن العقاري، تدخل القضاء في مسطرة التحفيظ نموذجاً، مطبعة دار السلام- الرباط، الطبعة الأولى 2017.
- عبد الله الكرجي- صليحة حاجي، التعاقد الرقمي ونظم الحماية الإلكترونية، مكتبة الرشاد - سطات، الطبعة الأولى 2015.
- أسية حراق "الإدارة الإلكترونية بالمغرب - الصفقات العمومية نموذجاً"، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، الطبعة الأولى 2015.

- فؤاد الصامت، القواعد الموضوعية للأمن العقاري- دراسة مقارنة بين أحكام الفقه المالكي والقانون الوضعي، مطبعة دار السلام للطباعة والنشر- والتوزيع- الرباط، طبعة 2015.
- عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح قانون التحفيظ العقاري الجديد رقم 14.07، مكتبة الرشاد- سطات، طبعة 2014.
- هشام بصري، مسطرة التحفيظ وإشكالاتها العملية، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1434-2013.
- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07، منشورات مجلة الحقوق، دار النشر المعرفة- الرباط، طبعة 2013.
- محمد خيرى، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، دار النشر المعرفة، طبعة 2013.
- عبد الواحد العلمي، شرح القانون الجنائي المغربي: القسم الخاص، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، طبعة 2013.
- سعاد عاشور، حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي، المطبعة الوراقة الوطنية الداوديات مراكش، الطبعة الثالثة 2005.
- نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الثقافة للنشر- والتوزيع، عمان- الأردن، طبعة 2005.
- نائلة عادل، محمد زيد فوره، جرائم الحاسب الآلي الاقتصادية - دراسة نظرية وتطبيقية، منشورات الحلبي الحقوقية- بيروت، الطبعة الأولى 2005.
- عمر محمد أبو بكر يونس، الجرائم الناشئة عن استخدام الأنترنت - الأحكام الموضوعية والجوانب الإجرائية، دار النهضة العربية، الطبعة 2004.
- محمد بلحاج السلمي، سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، منشورات عكاظ- الرباط، طبعة 2002.
- علي كحلون، التحيين العقاري وأثره على المفعول المنشئ للترسيم، دار الإسهامات في أدبيات المؤسسة، تونس طبعة 2002.

- محمد خيري، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة دار النشر المعرفة- الرباط، طبعة 2001.
- عبد الحميد المنشاوي، جرائم القذف والسب وإفشاء الأسرار، مطبعة دار الفكر الجامعي، طبعة 2000.
- المختار بن أحمد عطار، الوجيز في القانون العقاري المغربي والموريتاني، مطبعة فضاء الإبداع والطباعة مراكش، الطبعة الأولى 1999.
- جميل عبد الباقي الصغير، القانون الجنائي والتكنولوجيا الحديثة- الجرائم الناشئة عن استخدام الحاسب الآلي، الكتاب الأول، دار النهضة، الطبعة الأولى 1992.
- محمد ابن معجوز المزغراني، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1990.
- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الأول- التحفيظ العقاري، مطبعة العربية للطباعة والنشر- الرباط، الطبعة الثانية، لسنة 1987.
- عبد الله أيت منصور، التقييد الاحتياطي في التشريع المغربي - مقتضياته القانونية وإشكالاته العملية، مطبعة الأمانة الرباط، بدون ذكر الطبعة.

- الأطروحات والرسائل الجامعية:

■ الأطروحات:

- كنزة الغنام، مسطرة التعرض في ضوء القانون العقاري والمساطر الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق (تخصص القانون المدني)، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش، السنة الجامعية 2015-2016.
- محمد سلمان نايف شبير، النفاذ الإلكتروني للقرار الإداري: دراسة تطبيقية مقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة عين شمس، كلية الحقوق- مصر 2015.

- الإدريسية الحفناوي، إشكالات تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش، السنة الجامعية 2012-2013.
- أحمد الشراقي، الإدارة الإلكترونية الواقع، والتحديات الإدارية والقانونية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الخامس- السويدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- سلا، السنة الجامعية 2009-2010.

■ الرسائل:

- غيثة الديروش، التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني- الدار البيضاء، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- المحمدية، السنة الجامعية 2021-2022.
- أسامة شنفر، دور الإدارة الرقمية في توطيد وتوطيد الحكامة المالية بالجماعات الترابية، بحث لنيل شهادة الماستر في القانون العام، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش، السنة الجامعية 2020-2021.
- بدر بعزيز، تبيين الرسوم العقارية ودوره في تشجيع الاستثمار، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله- كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- فاس، السنة 2019-2020.
- فاضمة راعي، التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة ابن زهر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- أكادير، السنة الجامعية 2019-2020.
- زينب الصالحي، تبيين الرسوم العقارية، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - فاس، السنة الجامعية 2019-2020.

- **الحسن داودي، الأمن القانوني المعلوماتي بالمغرب،** بحث لنيل شهادة
الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية
والاقتصادية والاجتماعية- فاس، السنة الجامعية 2018-2019.
- **عبد الرحيم العم، الموجز في التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ
العقاري،** رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، تخصص العقار والتعمير،
جامعة المولى إسماعيل، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - مكناس،
السنة الجامعية 2018-2019.
- **محمد حمدون، حماية الحقوق الناشئة على مطلب التحفيظ عن طريق
مسطرتي الخلاصة الإصلاحية والإيداع،** رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون
الخاص، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء، كلية العلوم القانونية والاقتصادية
والاجتماعية- عين السبع، السنة الجامعية 2018-2019.
- **نبيلة الراصفي، مسطرة الإيداع في ظهير التحفيظ العقاري،** رسالة لنيل
دبلوم الماستر في الدراسات القانونية والعقارية، جامعة القاضي عياض- كلية العلوم
القانونية والاقتصادية والاجتماعية - مراكش، السنة الجامعية 2018-2019.
- **صفاء الطيبي، نظير الرسم العقاري،** رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون
الخاص، جامعة المولى إسماعيل، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية -
مكناس، السنة الجامعية 2016-2017.
- **محمد أهتوت، وضعية المهندس المساح الطبوغرافي في التشريع العقاري
المغربي،** رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم
القانون والاقتصادية والاجتماعية- وجدة، السنة الجامعية 2015-2016.
- **سكينة بن الشيخ، الأمن القانوني المعلوماتي،** رسالة لنيل دبلوم الماستر
في القانون الخاص- تخصص العلوم الجنائية، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم
القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، السنة الجامعية 2014-2015.
- **مازن الجم، الحقوق الخاضعة للتسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري،**
رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، جامعة القاضي
عياض- كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش- السنة الجامعية
1990-1991.

- المجلات والندوات:

■ المجلات القانونية:

- محمد المنصور "أي حماية جنائية موضوعية للخصوصية في ظل القانون 08.09"، مؤلف جماعي، إشكالات التقاطع بين الحق في الحصول على المعلومة وحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي، مجلة أطروحة للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية، عدد خاص، الطبعة الأولى 2024-1445.
- ابتسام النوري "دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري"، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد 55 لشهر يونيو 2023.
- محمد أمغار "التطبيقات الرقمية لمهنة التوثيق بين مبدأ التكافؤ الوظيفي والذكاء الاصطناعي"، منشورات مجلة القانون والأعمال الدولية، الإصدار عدد 48 لسنة 2023.
- حمزة أمزيل "حكمة التدبير الرقمي لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به"، مؤلف جماعي "الرقمنة وفعالية المراكز القانونية"، مجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية، العدد 32 لسنة 2023.
- أمينة أعتاب "الإطار القانوني لحماية المعطيات الشخصية كمدخل لتنمية الإدارة الرقمية بالمغرب"، مجلة النداء التربوي، العدد 29، السنة الخامسة والعشرون 2022.
- سنية النوالي "الرسم العقاري من الجمود إلى التحيين"، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقانونية، العدد 41 أبريل 2022.
- سعيده حليمي "التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير في القانون الجنائي المغربي"، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد 46 لسنة 2022.
- هشام المراكشي "تزامم التقييدات قراءة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري، المجلة المغربية للبحث القانوني، العدد الثالث، سنة 2022.
- مصطفى الدرعي "التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري في التشريع المغربي"، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد 65، لسنة 2022.

- سليمان المقداد "الإدارة المغربية والرقمنة بين الواقع والآفاق"، مؤلف جماعي، المغرب الاقتصادي والاجتماعي: أسئلة التحول في وظائف الدولة، مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية، العدد الخامس عشر، 2021.
- ختام العمراني بوخبزة "التدبير الإلكتروني الخاص بعمليات التحفيظ العقاري المغربي: دراسة وفق مرسوم 2.18.181"، مجلة القانون المدني، العدد السابع لسنة 2021.
- علي هري "مسطرة التحفيظ في القانون المغربي"، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، العدد 16، فبراير 2020.
- محمد فلون "التحفيظ العقاري كآلية لتحقيق الأمن العقاري"، مقال منشور بمجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية، العدد الخامس، يوليوز 2020.
- عبد العزيز سلمى عشبة "الإدارة الإلكترونية مدخل لتمييز أداء الإدارة العامة"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد الأول، الجزائر-مارس 2018.
- عبد الله أجرعام "نهائية الرسم العقاري ومدى حمايتها للحقوق"، مجلة القانون المدني، العدد الأول، لسنة 2014.
- هشام بصري "مسطرة التعرض على مطالب التحفيظ بين النصوص المنظمة وواقع الإشكالات العملية"، مجلة العلوم القانونية، العدد الأول، السنة 2013.
- وردة غزال "الاجتهاد القضائي وخصوصية النظر في ملف التعرض"، مجلة القبس للدراسات القانونية والقضائية، العدد الثالث، يوليوز 2012.
- محمد الهيني "تأملات بشأن عدم دستورية بعض تعديلات ظهير التحفيظ العقاري"، مجلة القبس للدراسات القانونية والقضائية، العدد الثالث، يوليوز 2012.
- حنان سعيدي "قراءة في مقتضيات قانون التحفيظ العقاري الجديد المنظمة لعملية التحديد"، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، منشورات مجلة الحقوق-سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار السادس- ماي 2012.
- زكرياء الرجراجي "منازعات الحجز العقاري"، منشورات مجلة الحقوق المغربية- سلسلة الدراسات والأبحاث، مطبعة دار أبي رقراق - الرباط، العدد الثالث، يناير 2012.

• عبد الله دريوش "العدالة التصالحية كآلية لتسوية المنازعات بين طالب التحفيظ والمتعرض"، مجلة القضاء المدني- سلسلة دراسات وأبحاث، العدد الخاص بالمنازعات العقارية- دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية- العدد 9 لسنة 2005.

■ الندوات العلمية:

• عثمان برادة كوزي "الرقمنة ودورها في حماية التصرفات العقارية"، مداخلة في الندوة الوطنية المنظمة من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش تحت عنوان "القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق، المنعقدة يومي 26 و27 نونبر 2021، العدد 64، المطبعة الوراقية الوطنية- مراكش، الطبعة الأولى 2023.

• عبد الرزاق التغزاوي "أثر التطهير بين حماية المالك الظاهر وهاجس تحفيظ ملك الغير"، مداخلة في الندوة المنظمة من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية- كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش، تحت عنوان "القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق"، المنعقدة يومي 26 و27 نونبر 2021، العدد 64، المطبعة الوراقية الوطنية- مراكش، الطبعة الأولى 2023.

• محمد الراقي "رقمنة عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها ودورها في تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية بالمحافظة العقارية"، مؤلف جماعي تحت عنوان، نظام الرقمنة بالمغرب ورهانات التحديث؛ دراسات متقاطعة في المرجعيات التنظيمية والتشريعية والمؤسسية، القسم الثاني، مكتبة الرشاد- سطات، الطبعة الأولى 2022.

• أشرف جنوي "الرقمنة ودورها في تحصين الملكية العقارية"، مداخلة في المؤتمر العلمي الدولي المعنون بالرقمنة والقانون تطلعات المستقبل في الدول العربية، المنعقد يوم الجمعة والسبت 15 و16 يوليوز 2022 بجامعة القاضي عياض، الكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مراكش.

• هشام المراكشي- "رقمنة الوثيقة العدلية في مجال المعاملات العقارية"،
مداخلة على هامش الندوة المنظمة عن بعد من طرف الهيئة الوطنية للعدول
الشباب، سنة 2021.

• صباح بنعمور "التدبير الإلكتروني لمؤسسة المحافظة العقارية في زمن
كوفيد 19 بين تحقيق الفعالية وضمان السلامة الصحية"، مؤلف جماعي حول أثر
جائحة كورونا على الالتزامات القانونية والأوضاع الاقتصادية والاجتماعية،
منشورات مختبر الدراسات القانونية وفقه المعاملات، دجنبر 2020.

• سفيان ادريوش "الأمن القانوني في المجال العقاري"، مقال مقدم خلال
أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و26 نونبر 2016، تحت عنوان "العقار
والتعمير والاستثمار"، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط، الطبعة الأولى 2017.

• حسن فتوخ "صلاحية المحافظ في التقييد والتشطيب"، مداخلة في
الندوة الوطنية حول موضوع "الأمن العقاري"، العدد 26، مطبعة الأمانة-
الرباط، السنة 2015.

• علي العطري "قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيظ العقاري
"مداخلة في الندوة الوطنية حول موضوع "الأمن العقاري"، العدد 26، مطبعة
الأمانة- الرباط، السنة 2015.

• محمد العلمي "مستجدات التقييد الاحتياطي في ضوء القانون رقم
14.07 "مداخلة في الندوة التي نظمت من طرف مجلة المنبر القانوني بشراكة مع
الفضاء المدني تحت عنوان، قانون التحفيظ العقاري بين روح ظهير 1913
ومستجدات القانون 14.07، وذلك يومه 05 ماي 2012 بمدينة تنزيت،
منشورات مجلة المنبر القانوني، العدد الأول.

• المنتظر الداودي "مقارنة بين اختصاصات المحافظ على الملكية العقارية
وقاضي التحفيظ العقاري"، ندوة ثمانون سنة من التحفيظ العقاري 1913-
1993.

■ المقالات الإلكترونية:

• إسماعيل حنيوي "التسجيل في خدمة محافظتي كتدبير وقائي للتصدي
لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير"، مقال منشور بمجلة القانون والأعمال
الدولية، الموقع الإلكتروني www.droitentreprise.com.

- زكرياء كرنو "توثيق التصرفات العقارية من خلال القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون- الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com.
- صابر كمال "الجريمة المعلوماتية في التشريع المغربي- دراسة في ضوء العمل القضائي"، مقال منشور بمجلة القانون والأعمال الدولية، الموقع الإلكتروني Www.droitentreprise.com.
- عائشة تبارين "إلغاء ورفض مطالب التحفيظ على ضوء القانون 14.07"، مقال منشور بموقع العلوم القانونية، الموقع الإلكتروني www.marocdroit.com.
- فاطمة نعمة "الأمية الرقمية - تعزل نساء العراق عن العالم"، مقال منشور على معهد أبحاث الشرق الأوسط، الموقع الإلكتروني www.meri-k.org.
- كمال حلمي "بعض الإشكالات العملية المتعلقة بالتقسيم العقاري وفق القانون 25.90"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com.
- مبارك اسباغي "العقار المهمل وأثره على النظام القانوني للرسم العقاري"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني Www.maroclaw.com.
- محمادي البداوي "القرار الإداري الإلكتروني"، مقال منشور بمجلة المنارة الموقع الإلكتروني www.revualmanara.com.
- محمد الحدوشي "عملية التحديد وفق ظهير التحفيظ العقاري"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني Www.maroclaw.com.
- محمد العلوي "المبادئ الأساسية للتقييد بالرسم العقاري في التشريع العقاري المغربي"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com.
- محمد صالح "أثر تطبيق الآليات الإلكترونية على حسن سير عمل إدارة المحافظة العقارية في زمن كورونا"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com.
- محمد طاتي "الجريمة المعلوماتية بالتشريع المغربي - قراءة تحليلية للنصوص القانونية المنظمة وموقف القضاء"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون، الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com.

- مراد جفري "الثورة الرقمية وتأثيراتها على الإدارة العمومية بالمغرب"، مقال منشور بموقع قانونك، الموقع الإلكتروني www.9anonak.com.
- مصطفى اعليوي "رقمنة مرفق التوثيق العدلي"، مقال منشور على موقع الجامعة www.aljami3a.com، تاريخ النشر 14 يوليوز 2020
- مصطفى ميمون "إصلاح الإدارة العمومية بين الإكراهات الواقعية والحلول الممكنة في ضوء مقتضيات الدستور الجديد"، مقال منشور بمجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، الموقع الإلكتروني www.revuealmanara.com.
- هشام اليوسفي "أحكام المسؤولية الجنائية عن إفشاء السر المهني"، مقال منشور بمجلة القانون والأعمال الدولية، الموقع الإلكتروني www.droitentreprise.com.
- يوسف مرصود "عندما يخرف المشرع... قراءة في الفقرة الثانية من المادة 2 من مدونة الحقوق العينية"، مقال منشور بموقع العلوم القانونية Www.marocdroit.com.

- العمل الإداري والقضائي:

■ العمل الإداري:

- مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 2023/1/37113 بتاريخ 25 شتنبر 2023 في شأن تحصيل بيانات مطالب التحفيظ ببرنامج مطلب.
- مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 10192 بتاريخ 12 ماي 2023 في شأن تحصيل بيانات مطالب التحفيظ ببرنامج مطلب.
- تقرير المجلس الأعلى للحسابات لسنة 2022-2023.
- مذكرة المحافظ العام عدد 26 بتاريخ 25 ماي 2022 في شأن استعمال مفاتيح التوقيع الإلكتروني.
- دورية مدير المحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 002560 بتاريخ 01 مارس 2022 في شأن التوقيع الإلكتروني للوثائق من طرف الموثقين.

• مذكرة المحافظ العام إلى المحافظين على الأملاك العقارية رقم 2021/12 بتاريخ 13 شتنبر 2021 في شأن الإيداع الإلكتروني للعقود والوثائق الصادرة عن السادة الموثقين.

• مذكرة المحافظ العام إلى المحافظين على الأملاك العقارية رقم 7512 بتاريخ 02-07-2021 في شأن الفترة التجريبية لأجل التدبير الكلي لعمليات الإيداع والتقييد من طرف الموثقين.

• قرار المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بتاريخ 29 أبريل 2021، في شأن تاريخ البدء في استقبال طلبات الموثقين الرامية إلى الإيداع والتقييد عبر الفضاء الخاص بهم بالمنصة الرقمية.

• دورية المحافظ العام عدد 423 بتاريخ 16 فبراير 2021 في شأن مدى استلزام الإدلاء بنظير الرسم العقاري عند تقديم بعض طلبات التقييد بالرسوم العقارية.

• دليل عملي محدد لشكل وشروط إيداع ودراسة وتسليم الرخص والأذون المتعلقة بالتعمير، صادر عن وزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، يناير 2021.

• رسالة رئيس الهيئة الوطنية للعدول عدد 001799 في شأن تمكين العدول من الولوج إلى الخدمات الإلكترونية للوكالة بتاريخ 13 ماي 2020.

• مذكرة المحافظ العام الموجهة إلى المحافظين على الأملاك العقارية ورؤساء المسح العقاري عدد 10/2020 بتاريخ 28 أبريل 2020 في شأن شهادة الملكية والتصاميم العقارية وجداول المساحة المعالجة بطريقة الكترونية.

• قرار المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية عدد 003927 بتاريخ 26 أبريل 2020 في شأن الشهادات العقارية الخاصة بالرسوم العقارية وطلبات الحصول على التصاميم الطبوغرافية وجداول المساحة.

• مذكرة المدير العام للمحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية عدد 000897 بتاريخ 20 يناير 2020 في شأن برنامج تدبير مطالب التحفيظ "مطلب".

• مذكرة المحافظ العام عدد 14010 بتاريخ 29 أكتوبر 2019 في شأن استعمال مفاتيح التوقيع الإلكتروني المؤمن.

- مذكرة المحافظ العام عدد 5364 المؤرخة في 17 أبريل 2019 في شأن تعويض سجل الإيداع الورقي ببرنامج تدبير الوثائق المودعة للدراسة R1.
- قرار المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، بتاريخ 24-يناير-2019، بشأن أمر المصالح الخارجية على العمل بالصيغة الجديدة لخدمة محافظتي، انطلاقاً من تاريخ 11 فبراير 2019.
- مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الموجهة إلى السادة المحافظين على الأملاك العقارية عدد 2100 بتاريخ 14 فبراير 2018، في شأن الشهادات الإلكترونية.
- مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على المحافظين على الأملاك العقارية عدد 01518 بتاريخ 01 فبراير 2018 بشأن شهادات الملكية.
- مذكرة المحافظ العام عدد 2017/22 بتاريخ 17-10-2017 في شأن التدبير الإلكتروني لسجل الإيداع والسجل الترتيبي الخاص بالإجراءات اللاحقة للتحفيظ.
- دورية المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية عدد 9156 بتاريخ 28-07-2017 بشأن التحسيس بأهمية الانخراط في خدمة محافظتي.
- مذكرة المحافظ العام عدد 7279 مؤرخة في 08-06-2017 في شأن خدمة الإشهار العقاري.
- مذكرة المحافظ العام عدد 02056 بتاريخ 15 فبراير 2017، في شأن تعامل المحافظين على الأملاك العقارية مع العقارات التي تحمل صفة عقار مهمل.
- قرار مديرية المحافظة العقارية الموجه إلى المحافظين على الأملاك العقارية في شأن خدمة محافظتي عدد 7280 بتاريخ 8-6-2017.
- دورية المحافظ العام عدد 401 بتاريخ 26-10-2014 في شأن حصر حالات الإلغاء في الفصلين 23 و50 من ظهير التحفيظ العقاري.
- رسالة وزير العدل "المصطفى الرميذ" للمدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية عدد 492 بتاريخ 31 غشت 2015 في شأن الاطلاع عن بعد على السجل العقاري.

- دورية المحافظ العام عدد 383 بتاريخ 16-12-2010 في شأن في شأن التمييز بين الإلغاء والرفض.
- مذكرة المحافظ العام عدد 5656 بتاريخ 12 ماي 2010 في شأن التحقق من الوثائق المؤيدة لمطلب التحفيظ.

■ العمل القضائي:

- قرار محكمة النقض رقم 95/1 الصادر بتاريخ 18 أبريل 2023 في الملف العقاري رقم 2022/1/1/4873 (قرار منشور).
- قرار محكمة النقض رقم 91/1 الصادر بتاريخ 18 أبريل 2023 في الملف العقاري رقم 2019/1/1/7617 (قرار منشور).
- قرار محكمة النقض رقم 110/1 الصادر بتاريخ 02 مايو 2023 ملف عقاري عدد 2020/1/1/2359 (قرار منشور).
- التقرير السنوي لمحكمة النقض، القضاء رأسمال لا مادي وطني، مطبعة الأمنية - الرباط، 2016.
- قرار محكمة النقض عدد 393/8 الصادر بتاريخ 18/09/2018، في الملف المدني عدد 2017/8/1/5213 (قرار منشور).
- قرار محكمة النقض (بدون ذكر العدد) بتاريخ 29-08-2015 (قرار منشور).
- قرار محكمة النقض عدد 64، الصادر بتاريخ 05-02-2013 في الملف المدني عدد 2012/81/502 (قرار منشور).
- قرار محكمة النقض عدد 2012/228 بتاريخ 06-06-2012 (قرار منشور).
- حكم صادر عن المحكمة الإدارية-أكادير عدد 2010/294 بتاريخ 31-02-2010، الملف عدد 2010/228 (قرار منشور).
- قرار محكمة النقض عدد 1205 صادر بتاريخ 16 مارس 2010 في الملف المدني عدد 2009-1-1-2214 (قرار منشور).

- قرار عدد 364 بتاريخ 17 أبريل 2006 في الملف عدد 22-05-740، أيد استئنافا بمقتضى القرار عدد 865 بتاريخ 19-07-2006 في الملف عدد 600-2006 الصادر عن استئنافية الرباط (قرار منشور).
- قرار عدد 633 بتاريخ 26-06-2006، في الملف عدد 22-05-461، أيد استئنافا بمقتضى القرار عدد 977 بتاريخ 25-09-2006، في الملف عدد 816-06-26، الصادر عن استئنافية الرباط (قرار منشور).
- قرار قضائي للمجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) عدد 1702 المؤرخ في 24-5-2006، ملف مدني عدد 2004/6/1/3232 (قرار منشور).
- حكم المحكمة الإدارية الرباط (بدون ذكر العدد) بتاريخ 21-06-2005 (حكم منشور).
- محكمة النقض عدد 148 صادر بتاريخ 29 فبراير 1996 في الملف الإداري عدد 1-5-95 (قرار منشور).

- المراجع المعتمدة باللغة الفرنسية:

- Les ouvrages:

- **Paul decroux, droit foncier Marocain**, imp- El Maarif Al jadida, Rabat 2002 .
- **J. RIVERO ET J. WALINE, Droit administratif**, dalloz, 19em édition, Paris, 2002.

- Les thèses:

- **Med Kamal charaf eddine, les droits des tiers et les actes translatifs de la propriété immobilières**, thèse soutenue en 1990 á la faculté de droit et Des sciences politique de Tunis et publiée par le C.E.R.P 1993.

- Les revues:

- **Driss Bouzafour "l'administration électronique Maroc "**, revue marocaine d'administration local et de développement 2007.

4	المقدمة:
14	الفصل الأول:
14	الأمن العقاري على مستوى التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري.
17	المبحث الأول: أثر رقمنة المراحل القبلية لتأسيس الرسم العقاري على الأمن العقاري.
17	المطلب الأول: رقمنة عملية إيداع مطالب التحفيظ وعمليات الإشهار.
18	الفقرة الأولى: الإيداع الإلكتروني لمطالب التحفيظ العقاري.
18	أولاً: شكليات الإيداع الإلكتروني لمطالب التحفيظ.
29	ثانياً: تطوير المحافظة العقارية لبرنامج تتبع مراحل مسطرة التحفيظ "مطلب".
32	الفقرة الثانية: الإشهار العقاري الإلكتروني آلية لتحقيق الملكية العقارية.
32	أولاً: شكليات الإشهار العقاري الرقمي لمطالب التحفيظ.
34	ثانياً: تجليات الأمن العقاري على مستوى توسيع نطاق عملية الإشهار.
37	المطلب الثاني: مظهرات الرقمنة على مستوى عمليات التحديد والتعرض.
38	الفقرة الأولى: التحديد العقاري الإلكتروني آلية لضبط الملكية العقارية.
38	أولاً: التدبير الإلكتروني لعمليات التحديد العقاري.
40	ثانياً: التحديد العقاري بين متطلبات الرقمنة ومبادئ التحفيظ العقاري.
42	الفقرة الثانية: التعرض الإلكتروني ودوره في حماية الملكية العقارية.
42	أولاً: الشكليات القانونية لإيداع التعرض إلكترونياً.
45	ثانياً: آثار التعرض الإلكتروني على الأمن العقاري.
51	المبحث الثاني: رقمنة المراحل البعدية لتأسيس الرسم العقاري وتأثيرها على الأمن العقاري.

- المطلب الأول: المعالجة الإلكترونية لطلبات الحصول على الرسوم العقارية.....53
- الفقرة الأولى: تدبير عملية الحصول على الرسم العقاري ونظيره إلكترونياً.....53
- أولاً: تأسيس الرسم العقاري إلكترونياً.....54
- ثانياً: إمكانية توفير نظير الرسم العقاري إلكترونياً.....57
- الفقرة الثانية: توفير الشهادات العقارية إلكترونياً.....61
- أولاً: رقمنة عملية الحصول على شهادات واصفة للعقار وقت الطلب.....61
- ثانياً: خصوصية التدبير الإلكتروني للشهادة الخاصة بتقييد الرهن الرسمي.....64
- المطلب الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات التقييد والتشطيب.....66
- الفقرة الأولى: عملية التقييد الإلكتروني آلية للحد من إشكالية عدم تحيين الرسوم العقارية.....66
- أولاً: الشكالية القانونية للتقييد الإلكتروني.....67
- ثانياً: تأثير التقييد الإلكتروني على عملية التحيين.....73
- الفقرة الثانية: تدبير عملية التقييد الاحتياطي وعملية التشطيب إلكترونياً.....76
- أولاً: تدبير عملية التقييد الاحتياطي بكيفية إلكترونية.....76
- ثانياً: تدبير عملية التشطيب بكيفية إلكترونية.....79
- الفصل الثاني:.....83
- الخدمات الرقمية للمحافظة العقارية الرقمية أساس لتعزيز الأمن العقاري.....83
- المبحث الأول: التدبير الإلكتروني لخدمات المحافظة العقارية سبيل لتحقيق الأمن العقاري.....86
- المطلب الأول: مدى مساهمة خدمة محافظتي وبعض الخدمات الأخرى في حماية الملكية العقارية.....86
- الفقرة الأولى: خدمة محافظتي ودورها في حماية الملكية العقارية.....87
- أولاً: كيفية الانخراط في خدمة محافظتي.....89
- ثانياً: دور خدمة محافظتي في تجاوز إشكالية المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية.....92
- الفقرة الثانية: تجليات الأمن العقاري على مستوى بعض الخدمات الرقمية الأخرى.....95

- أولاً: ميزة ضبط العقارات المهملة.....95
- ثانياً: رقمنة السجلات والأرشيف ودليل القيم التجارية.....96
- المطلب الثاني: تدخل المحافظة العقارية الرقمية في عمليات منح الشهادات وإبداء الآراء في رخص التعمير
.....101
- الفقرة الأولى: تدبير عملية الحصول على الشهادات العقارية بشكل إلكتروني.....102
- أولاً: رقمنة عملية الحصول على شهادة الملكية - Certificat de propriété.....102
- ثانياً: إمكانية الحصول على جداول المساحة والتصاميم العقارية بكيفية إلكترونية.....106
- الفقرة الثانية: رقمنة تدخل المحافظة العقارية في رخص التعمير.....108
- أولاً: حدود تدخل المحافظة العقارية الرقمية في رخص التعمير.....109
- ثانياً: أشكال منح المحافظة العقارية الرقمية لرأيها في رخص التعمير.....111
- المبحث الثاني: التبادل الرقمي مع المهنيين وضمانات المرتفق الإلكتروني.....114
- المطلب الأول: انفتاح المحافظة العقارية الرقمية على المهنيين ودوره في تعزيز الأمن العقاري.....114
- الفقرة الأولى: تفعيل التبادل الرقمي مع الموثقين والمهندسين المساحين الطبوغرافيين.....115
- أولاً: التبادل الإلكتروني للمعطيات مع الموثقين.....116
- ثانياً: التبادل الإلكتروني للمعطيات مع المهندسين المساحين الطبوغرافيين.....121
- الفقرة الثانية: آفاق تعميم التبادل الرقمي للمعطيات مع المهنيين.....123
- أولاً: آفاق ومعيقات رقمنة الخدمات المشتركة مع العدول.....123
- ثانياً: رهان رقمنة تبادل المعطيات مع المحامون، وإنشاء مهنة وكلاء الأعمال.....127
- المطلب الثاني: الضمانات الحمائية للمرتفق في ظل رقمنة خدمات المحافظة العقارية.....130
- الفقرة الأولى: الحماية المدنية للمرتفق في ظل التحول الرقمي للمحافظة العقارية.....131
- أولاً: الحماية المقررة للوثائق المعالجة إلكترونياً عبر مصالح المحافظة العقارية.....132

ثانيا: حماية المعطيات ذات الطابع الشخصي للمرتفق المستفيد من خدمات المحافظة العقارية الرقمية	135
الفقرة الثانية: الحماية الجنائية للمرتفق في ظل رقمنة خدمات المحافظة العقارية.....	138
أولا: الحماية الجنائية للمرتفق على المحافظة العقارية الرقمية في ضوء القانون الجنائي.....	138
ثانيا: حماية المرتفق الإلكتروني على المحافظة العقارية في إطار النصوص الجنائية الخاصة.....	146
الخاتمة:.....	151
المراجع المعتمدة:.....	155
فهرس الموضوعات:.....	170