

مساهمة التكنولوجيا الرقمية في تكريس الأمن العقاري

The Role Of Digital Technology in Enhancing Legal Security of Real Estate property

الدكتور عبد العالي لعديري

أستاذ باحث، جامعة مولاي إسماعيل بمكناس، الكلية المتعددة التخصصات بالرشيدة

الباحث مصطفى بن لغريسي

طالب باحث بسلك الدكتوراه، جامعة مولاي إسماعيل بمكناس، الكلية المتعددة التخصصات بالرشيدة

ملخص:

تفعيلا للتوجه التشريعي نحو استغلال تكنولوجيا المعلومات في القطاع العقاري، صدر مرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها والمغير والمتمم بمقتضى مرسوم رقم 2.21.604 الصادر في 30 نونبر 2021، بالإضافة إلى تغيير وتميم قانون الالتزامات والعقود بمقتضى قانون رقم 31.18، وذلك بهدف ضبط الملكية العقارية بكل جوانبها والحد من الاستيلاء عليها، وبالتالي تحقيق الأمن العقاري، إلا أنه بالرغم من ذلك فإنه قد تحدث بعض الإشكالات التي قد يترتب عنها منازعات ذات الصلة بالمسطرة الرقمية لعمليات التحفيظ العقاري.

الكلمات المفتاحية: التكنولوجيا الرقمية - الأمن العقاري - التحفيظ العقاري - التدبير الإلكتروني - المحافظة العقارية - المرسوم 2.18.181.

Abstract

In furtherance of the legislative policy promoting the use of information technology in the real estate sector, decree No.2.18.181 on the electronic management of Inad registration procedures was implemented and supplemented by decree No.2.21.604 of 30 November 2021, alongside amendments to the code of obligation and contracts under law No 31.18 these reforms seek to strengthen the protection of real property rights and enhance legal certainty Nevertheless, the digitalizaion of Iand registration procedures continues to raise legal challenges and disputes that require appropriate legislative and practical solutions .

Keywords: Digital Technology - Real Estate Security - Land Registration - Electronic Management - Land Registry - Decree 2.18.181.

مقدمة:

تفعيلا للتوجه التشريعي نحو استغلال تكنولوجيا المعلومات في القطاع العقاري صدر مرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها¹ والمغير والمتمم بمقتضى المرسوم رقم

¹ - المرسوم رقم 2.18.181 صادر بتاريخ 10 دجنبر 2018 المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني في عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6737، ربيع الآخر 1440 الموافق ل 24

2.21.604 الصادر في 30 نونبر 2021²، ولا يعد هذا المرسوم سوى تطبيق للفصل 106³ من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 14.07⁴. وإنطلاقاً من المرسوم أعلاه يمكن القول أن رقمنة عمليات التحفيظ العقاري هو وسيلة وآلية لرفع الصبغة المادية عن مسطرة التحفيظ العقاري وحلول التقنية محل الورق وذلك عن طريق استخدام تكنولوجيا المعلومات في تدبيرها ومما يفتجها. فيما يقصد بالأمن العقاري اطمئنان المالك وركونه إلى ما ثبت به ملكية عقاره وإقامة الحجة على العقار الذي يملكه من خلال ثقته في القوانين المنظمة والحامية للعقار⁵. ومن المستجدات التشريعية التي جاء بها المرسوم أعلاه والتي تساهم في تكريس الأمن العقاري تلك المتعلقة بإمكانية الملاك تتبع وضعية عقاراتهم من بعيد سواء كانوا يقيمون داخل الوطن أو خارجه وذلك بهدف الحد من الاستلاء على عقاراتهم، كما قدم المرسوم إسهامات كبيرة في تحقيق الأمن العقاري من خلال سهولة تداول الوثائق بين المعنيين فضلاً عن توفر الرقمنة حماية قانونية وتقنية⁶ من خلال تقاطع مقتضيات المرسوم مع عدة قوانين لعل أبرزها قانون 08.09⁷، ناهيك عن مواكبة القوانين التي ذات الطابع الرقمي كقانون 43.20⁸ والقانون رقم 53.05⁹ والقانون رقم 07.03¹⁰ بهدف تنظيم القفزة الرقمية والإحاطة بكل جوانبها وضبطها. إن تبني إدارة المحافظة العقارية أسلوب الرقمنة بهدف الوصول إلى الأمن العقاري يطرح إشكالية: يمكن صياغتها على النحو التالي: **ما مدى مساهمة التكنولوجيا الرقمية في تحقيق الأمن العقاري؟** هذا ما سنتناوله من خلال مطلبين اثنين نخصص **المطلب الأول** للحديث عن التأصيل القانوني العقاري في ظل التكنولوجيا الرقمية بينما نتناول في **المطلب الثاني** دور التكنولوجيا الرقمية للعقار في تحقيق الأمن العقاري.

ديسمبر. 2018

- 2 - المرسوم رقم 2.21.604 بتاريخ 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نونبر 2021) الجريدة الرسمية عدد 7051 بتاريخ 22 جمادى الأولى 1433 (27 ديسمبر 2021)، ص: 11439.
- 3 - ينص الفصل 106 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 14.07: "يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تؤسس بأساليب إلكترونية مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشواهد الخاصة بالتقييد والسجلات المنصوص عليها في هذا القانون وذلك وفق الشروط والشكليات المحددة في نص تنظيمي".
- 4 - الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر في 25 ذي الحجة 1432 الموافق ل 22 نونبر 2011 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذي الحجة 1432 الموافق ل 24 نونبر 2011، ص: 5975 وما بعدها.
- 5 - عبد السلام بوعسل: "آليات تعزيز الأمن العقاري، تدخل القضاء في مسطرة التحفيظ نموذجاً"، مطبعة دار السلام الرباط، الطبعة الأولى 2017، ص: 23.
- 6 - فاطمة الزهراء حمام: التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش. جامعة القاضي عياض، السنة الجامعية 2021/2022، ص: 6.
- 7 - القانون رقم 09.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين اتجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الصادر بتاريخ 27 صفر 1430 (23 فبراير 2009) ص: 552.
- 8 - ظهير شريف رقم 1.20.100 صادر في 16 جمادى الأولى 1422 (31 ديسمبر 2020) بتنفيذ القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية.
- 9 - القانون رقم 93.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.129 بتاريخ 19 ذي القعدة 1428 (30 نونبر 2007)، الجريدة الرسمية بتاريخ 25 ذي القعدة 1428 (6 ديسمبر 2007)، ص: 3879.
- 10 - القانون رقم: 07.03 المتعلق بالجرائم المتعلقة بنظم المعالجة الآلية للمعطيات، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.03.197 بتاريخ 16 رمضان 1424 (11 نونبر 2002) ج.ر.ع 5171، بتاريخ 27 شوال 1424 (22 ديسمبر 2003)، ص: 4284.

المطلب الأول: التأصيل القانوني للعقار في ظل التكنولوجيا الرقمية

عملت إدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على إحداث ثورة رقمية حقيقية بصور المرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري (الفقرة الأولى). بالرغم من ذلك تحدث بعض الإشكالات التي قد يترتب عنها عدة منازعات ذات صلة بمسطرة التحفيظ (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: الإطار القانوني للعقار في ظل التكنولوجيا الرقمية

حددت المادة الثانية من المرسوم 2.18.181 الخدمات التي يتم تدبيرها بطريقة إلكترونية فيما يلي:

- تلقي مطالب التحفيظ والتعرضات والقيام بجميع الاجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ العقاري وباقي المساطر الأخرى الخاصة بالتحفيظ.
- تأسيس الرسوم العقارية ونظائرها.
- إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنطبقة على العقارات المحفظة أو التي في طور التحفيظ.
- طلب وتسليم الشهادات ونسخ الوثائق العقارية.
- المساطر المتعلقة بالسندات المنجمية وفق التشريع 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 الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع
- استيفاء واجبات المحافظة العقارية وباقي الوجبات الأخرى المرتبطة بخدمات المسح العقاري والخرائطية.
- التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق مع الإدارات والهيئات المعنية بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية.
- حفظ الخرائط والوثائق العقارية، ووضع المعلومات المضمنة بعمار رهن إشارة المهنيين والمعنيين بها بناء على طلبهم حسب الحالة ووفق المساطر والشروط من قبل إدارة الوكالة¹¹.
- وبالتالي فإن عمليات التحفيظ العقاري وما يرتبط بها من خدمات أخرى أصبحت تتم بطريقة إلكترونية بواسطة العديد من التطبيقات المحدثة لهذا الغرض نذكر منها:
- البرنامج الإلكتروني لتدبير الوثائق المودعة منه للدراسة (R1) الذي دخل حيز التنفيذ ابتداء من 22 أبريل 2019 ليعوض سجل الإيداع الورقي، يخص الوثائق المتعلقة بالعقار المحفوظ والعقار في طور التحفيظ.
- برنامج الرسوم العقارية.
- برنامج مطالب يخص إيداع مطالب MATLAB التحفيظ بالنسبة للعقارات في طور التحفيظ.

برنامج تتبع مراحل مسطرة التحفيظ.¹² SIGEST وفي إطار مواكبة تنزيل المرسوم رقم 2.1.181 عمل المشرع على إدخال تغييرات وتعديلات على المرسوم رقم 2.18.181 بمقتضى مرسوم رقم 2.21.604 وسنجد أهم التعديلات كما يلي:

11 - المادة الثانية من المرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

12 - حليمة المغاري: العقار والتكنولوجيا الرقمية، المجلة المغربية للبحث القانوني، العدد الثاني، شتبر 2021، ص: 42

✓ إمكانية تأييد طلبات الإيداع المقدمة عبر المنصة الإلكترونية سندات معدة بطريقة إلكترونية.

✓ التنصيص على أن يتم اسناد رقم ترتيبى بطريقة تلقائية بالنسبة للطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري ولا ينتج أية آثار قانونية بالنسبة للطالب المتعلقة به إلا بعد استفاء باقي الإجراءات اللاحقة قانوناً.¹³

✓ إمكانية أداء الواجبات المستحقة بطريقة إلكترونية.

وفي إطار تدعيم الترسنة القانونية ومواكبة الرقمنة لضبط الملكية العقارية بكل جوانبها تم تغيير وتميم قانون الالتزامات والعقود رقم 31.18¹⁴ الذي نص على إحداث سجلات رقمية بهدف ضبط المعاملات العقارية وهي:

- سجلات الوكالات الرسمية المتعلقة بالحقوق العينية دعامه ورقية أو إلكترونية.
- سجلات الشركات المدنية العقارية.¹⁵

وبالتالي فهذه السجلات تساهم في ضبط الملكية العقارية وحمايتها من الاستيلاء عليها. وبالرغم من أهمية التأصيل القانوني لرقمنة إجراءات التحفيظ العقاري فإنها لا تخلو من إشكالات الشيء الذي قد يترتب عنه عدة منازعات ذات الصلة بمسطرة التحفيظ (الفقرة الثانية).

الفقرة الثانية: المنازعات المرتبطة برقمنة عمليات التحفيظ العقاري

إن الخدمات التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والخرائطية لفائدة المرتفقين بلديها فيما يخص عمليات التحفيز العقاري سواء تعلق الأمر بتقديم مكالم التحفيظ أو أداء الرسوم القضائية المرتبطة بها أو التعرضات الإلكترونية بشكل عام مختلف الخدمات التي تقدمها إدارة المحافظة العقارية للمرتفقين بشكل إلكتروني الشيء الذي قد يفتح باب سلوك بعض الطعون ضد إدارة المحافظة العقارية¹⁶، وفي هذا السياق للإجابة عن هذه الفقرة سنطرح سؤالين اثنين هما:

**ماهي الجهة القضائية التي يسند لها الاختصاص في مثل هذه المنازعات؟
تم ما موقع مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية في مثل هذه المنازعات؟**

بخصوص الإجابة عن السؤال الأول: فمن خلال اطلاعنا على المرسوم 10 دجنبر 2018 نجده لم ينظم لنا هذه المسألة. وفي هذا الإطار يري الأستاذ عبد العالي دقوقي أن الجهة التي يسند لها الاختصاص هي المحكمة الإدارية لأن القرارات التي يفترض أنه تم اتخاذها هي قرارات إدارية صادرة عن سلطة إدارية ذلك أنه وفي ضل غياب نصوص خاصة سواء في المرسوم المشار إليه أعلاه أو في ظهير التحفيظ العقاري تجعل المحاكم الابتدائية مختصة فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة، فالنزاع فيما يرتبط بالخدمات الرقمية التي تعمل بها الإدارة وليس حقا متنازعا بين طالب التحفيظ والمتعرض¹⁷.

13 - للتفصيل أكثر انظر المادتين 12 و 13 من المرسوم رقم 2.21.604 المغير والمتمم للمرسوم رقم 2.18.181، المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

14 - ظهير شريف رقم 1.14.114 الصادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 غشت 2019) بتنفيذ القانون رقم 31.18 بتغيير وتتميم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود. (ج.ر) عدد 6807، 24 ذي الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص: 5889.

15 - المادة الثانية من القانون رقم 31.18 المغير والمتمم لقانون الالتزامات والعقود.

16 - التعرض الإلكتروني هو عبارة عن وسيلة وآلية قانونية يتم عبر مسطرة رقمية يمارسها كل من مس حق من حقوقه قصد التصدي لإيقاف إجراءات التحفيظ على أن يصفي النزاع سواء ودياً أو قضائياً، أشارت إليه فاطمة الزهراء التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص: 23.

وفي رأينا نرى بأن الجهة التي يؤول إليها الاختصاص في حماية المنازعات هي المحكمة الابتدائية طبقا لظهير التحفيز العقاري المعدل بالقانون رقم 14.07 لعدم وجود اختلاف في جوهر النزاع إلا فيما يخص الطريقة التي تمر بها عبرها رفع الوثائق المطلوبة بطريقة رقمية وبالتالي فجوهر النزاع كما هو سواء كان بطريقة مادية أو لا مادية. أما فيما يخص الإجابة عن السؤال الثاني: فيرى الأستاذ محسن الزخوني أن مسؤولية المحافظ تنبثق من خلال الدور الذي يقوم به سواء بشكل مادي كما هو في القانون رقم 14.07 أو بشكل رقمي من خلال المرسوم 2.18.181 المتعلق بتدبير عمليات التحفيز العقاري بشكل إلكتروني.

وبالتالي فإن هذه المسؤولية قد تكون شخصية كما هي مؤطرة في الفصل 97¹⁸ من ظهير التحفيز العقاري، كما قد تكون مسؤولية مرفقية استنادا إلى الفصلين 79¹⁹ و 80 من ظهير الالتزامات والعقود.

المطلب الثاني: دور التكنولوجيا الرقمية للعقار في تحقيق الأمن العقاري
من المستجدات التي جاء بها المرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها هو تكريس الأمن العقاري سواء من خلال تنظيمه لكيفية التبادل الإلكتروني مع المهنيين المتدخلين في عمليات التحفيز العقاري (الفقرة الأولى) أو من خلال الحماية القانونية والتقنية المرتبطة برقمنة عمليات التحفيز العقاري (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: مكانة التبادل الإلكتروني مع المهنيين في تحقيق الأمن العقاري

إن مستجدات الخدمات الرقمية لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية تهم كل المهنيين بما فيهم الموثقين والعدول وكذا المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقص المخول لهم تحرير العقود العقارية وذلك في إطار تطوير آلية الاشتغال وضمان عمل أكثر فعالية ونجاعة وتسهيل عملهم عبر تبادل الوثائق إلكترونيا.

وفي هذا الإطار نص المرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري لا سيما المواد (31-32-33) وكذا المذكرات الصادرة عن المحافظة العقارية حيث خول المشرع من للمهنيين إمكانية تبادل الوثائق والمعلومات مع مصالح الوكالة بشكل إلكتروني عن طريق المنصة الإلكترونية الخاصة بالمهنيين المتدخلين في عمليات التحفيز العقاري الشيء الذي تأكد عمليا من خلال إيداع أول عقد إلكتروني من مكتب موثق بالدار البيضاء بالمحافظة العقارية في عملية مباشرة لم تستغرق سوى

17 - محسن الزخومي: دور الرقمنة في تحقيق الأمن العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص: كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية: 2021-2022، ص: 31.

18 - ينص الفصل 97 من ظهير التحفيز العقاري:
إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصا عن الضرر الناتج عن:
إغفال التضمين بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب طلب منه بصفة قانونية.
إغفال التضمين بالشهادات أو نظائر الرسوم العقارية المسلمة والموقعة من طرف لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي مضمن بالرسم العقاري.

فساد أو ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب ما عدا الاستثناء المذكور في الفصل 73 والكل مع مراعاة مقتضيات الفصلين 79 و 80 من ق.ل.ع.

19 - ينص الفصل 79 من ظهير الالتزامات والعقود على أن: الدولة والبلديات مسؤولة عن الأضرار الناتجة مباشرة عن تسير ادارتها وعن الأخطاء المصلحية لمستخدميها.

ينص الفصل 80 من نفس القانون على أن: مستخدمو الدولة والبلديات مسؤولون شخصا عن الأضرار الناتجة عن تدليسهم أو عن الأخطاء الجسيمة الواقعة منهم في أداء وظائفهم ولا تجوز مطالبة الدولة والبلديات بسبب هذه الأضرار إلا عند اعسار الموظفين المسؤولين عنها.

سبع دقائق وقد تمت هذه العملية بديوان الموثق هشام الطبري وهمت تفويت شقة في إطار الملكية المشتركة لمقتنيها وتمت بنجاح في زمن قياسي حدد في سبع دقائق شملت إيداع المعلومات والأداء والحصول على وصل الإيداع²⁰. وتهدف عملية الإيداع الإلكتروني لعقود نقل الملكية إلى حماية الممتلكات ومحاربة مافيا العقارات ومستعملي الوثائق المزورة للاستيلاء على ممتلكات الغير سيما أن منصة "توثيق" التي تعتمد الإيداع الإلكتروني للعقود مرتبطة بشكل منسجم مع نظام "محافظتي" التي تعد خدمة إلكترونية تعتمد على إرسال اشعارات تتبعية للمالك بواسطة رسائل قصيرة أو بريد إلكتروني لإخباره بكل إجراء تم تقييده بالرسم العقاري الخاص به الأمر الذي يكرس تحقيق الأمن العقاري.

وفيما يخص المهندسين الطبوغرافيين المنتمين إلى القطاع الخاص فتم إطلاق خدمة منصة سميت "بفضاء المسح العقاري والخرائطي" لتلبية احتياجاتهم من حيث الخدمات التي تقدمها الوكالة²¹.

أما فيما يخص مؤسسة التوثيق العدلي²² فتم التوصل إلى اتفاقية بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح الخرائطي والهيئة الوطنية للعدول تحدد كيفية التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق والمعلومات بينهما في إطار مرسوم 10 دجنبر 2018 بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها حيث كشفت الهيئة الوطنية للعدول حصول اتفاق مع المحافظة العقارية لإدماج الأطر العدلية في النظام المعلوماتي للمؤسسة وذلك بإحداث فضاء مهني خاص بالعدول رقمنة المعاملات العقارية²³.

وما ينطبق على السادة العدول ينطبق على المحامين المخول لهم قانونا تحرير العقود²⁴, وإن كان من الصعب تصور قيام هذا الأخير بمهمة التوثيق الإلكتروني لأن المحرر تابت التاريخ لا يمكن اعتباره صحيح إلا إذا تم التعريف بتوقيع المحامين من طرف رئيس كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يمارس في دائرة نفوذها وكذلك تصحيح إمضاءات المتعاقدين من طرف السلطات المختصة.

ومن وجهة نظري أرى أن المحامين المقبول للترافع أمام محكمة النقض له المؤهلات الكافية للاستفادة من مزايا التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها خاصة وأنه سبق للمحافظ العام في معرض جواب عن سؤال ماذا عن ورش الفضاء الرقمي المخصص للمهنيين؟ فأجاب بأن مستجدات الخدمات الرقمية لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطي يهم المهنيين خصوصا

20 - مقال منشور بالجريدة الإلكترونية يوم 29 أبريل 2019، على الموقع الإلكتروني: <http://assaba.ma381123.hotmail> تم الزيارة يوم 24/05/2024 على الساعة 11 صباحا.

21 - وقعت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطي والهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين يوم 12/12/2017، اتفاقية شراكة بهدف إزالة الطابع المادي للملفات الهندسية المنجزة من طرف المهندسين الطبوغرافيين المنتمين للقطاع الخاص.

22 - تجدر الإشارة إلى أنه تم وضع سؤال كتابي من طرف بعض الأحزاب السياسية موجه إلى السيد وزير الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري والمياه والغابات حول تعميم التدبير الإلكتروني للسادة العدول:

سؤال كتابي عن المجموعة النيابية للتقدم والاشتراكية موجه إلى السيد الوزير حول تمكين الموثقين العدول من العمل بنظام المعالجة الإلكترونية لقضاياهم أمام مصالح المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطي بتاريخ 06/05/2020 سؤال كتابي من فريق الأصالة والمعاصرة في مجلس النواب بتاريخ 29/04/2020 موجه إلى السيد وزير الفلاحة حول تفعيل مقتضيات القانون المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها بمهام المهنيين التوثيق العدلي.

23 - منشور بالجريدة الإلكترونية بتاريخ 11 يونيو 2020 <http://madd.com/s/73683267.3bda08> على الموقع تم الاطلاع يوم 25/02/2024 على الساعة العشرة مساء.

24 - المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض

المهندسين الطبوغرافين المنتمين إلى القطاع الخاص والموثقين والعدول والمحامون خلال فترة مقبلة...

وفي هذا الإطار تم توقيع اتفاقية بين نقابة المحامين بالدار البيضاء والمحافضة العقارية وذلك يوم 24 ماي 2018 بالرباط حيث أكد نقيب هيئة المحامين بالدار البيضاء أن الاتفاقية تهدف إلى تسهيل عمل المحامي أولا وكذلك لتطوير الخدمات التي تؤديها المحافضة العقارية وانخراط المحامين في الاستفادة من الخدمات الإلكترونية للمحافضة العقارية ثانيا²⁵.

لذلك ينبغي الإسراع بتمكين السادة المحامين من فضاء خاص²⁶ بهم قصد تفعيل الاتفاقية أعلاه والاستفادة من مزايا المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به.

الفقرة الثانية: مظاهر الحماية القانونية والتقنية لرقمنة عمليات التحفيظ في تكريس الأمن العقاري.

إن تبني رقمنة القطاع العقاري يقابله توفير حماية قانونية فعالة لمختلف التدابير والإجراءات على اعتبار أن المرسوم رقم 2.18.181 يتقاطع بشكل صريح ومباشر مع عدة قوانين أبرزها قانون 08.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين اتجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي أو بشكل ضمني مع قانون رقم 43.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية.

وبالعودة إلى مرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بموضوع دراستنا نجده خص الحماية القانونية لنظام رقمنة عمليات التحفيظ العقاري بمجموعة من المقتضيات نذكر منها ما يلي:

➤ حماية المرتفقين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي وذلك من خلال المادة 8 من المرسوم أعلاه الذي أكدت على حماية فعالة للأشخاص الذاتيين أو بالأحرى للمرتفقين تجاه المعطيات ذات الطابع الشخصي وبالتالي فكل المعطيات أو البيانات التي يتلقاها المحافظ على الأملاك العقارية بمناسبة مزاوله مهامه، سواء تم ذلك بشكل مباشر أو تلك المدرجة عبر الاستثمارات الموضوعة رهن إشارة المرتفقين عبر البوابة الإلكترونية كلها معطيات تخضع لهذه الحماية.

➤ الحماية من الجرائم الماسة بنظم المعالجة الآلية للمعطيات وهذه الحماية منصوص عليها في المادة 8 من المرسوم أعلاه وتتضمن هذه الحماية عقوبات حبسية منصوص عليها في القانون 07.03 المتعلق بنظم المعالجة الآلية للمعطيات²⁷.

25 - خبر منشور على الموقع الإلكتروني <http://www.mapexpress.ma/ar/vidios> تم الاطلاع بتاريخ 24/12/2023 على الساعة 10 صباحا.

26 - تجدر الإشارة إلى أنه تم أحداث منصة الكترونية خاصة بهيئة المحاماة تعمل فيها مع مختلف محاكم المملكة والتي من خلالها يمكن لجميع المحامين الذين يترافعون أمام المحاكم المغربية أن يحصلوا على حساب في هذه المنصة عبر تحميل وملئ الاستمارة، انخراط المحامين ورافقها في رسالة إلى البريد الإلكتروني الحصول على اسم المستعمل وكلمة المرور يمكن ادخالها في المكان المخصص لذلك ويتم ارسال قن سري إلى رقم الهاتف الذي أدلى به من طرف المحامي والذي من خلاله (أي القن السري) إدخاله في الصفحة الموالية كوسيلة لتأمينولوج إلى الحساب وعندولوج المحامي إلى المنصة ويضع المقالات في المحكمة المعنية، يتم أداء الرسوم القضائية إلكترونيا، وبحال المقال مباشرة بعد الأداء إلى المحكمة دون الانتقال إليها شخصيا.

27 - تنص المادة 8 من المرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها يتم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به مع مراعاة مقتضيات القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي بتنفيذ الطهير الشريف رقم 1.09.15 بتاريخ 22 صغر 1430 الموافق لـ 18 فبراير 2009 والمقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأمن نظم المعلومات والتوجيهات الوطنية في هذا الشأن.

➤ مساواة المحررات الإلكترونية بنص قوة الإثبات مع تلك المحررة على الورق: فيالرجوع إلى المادة 4 من نفس المرسوم تنص على أن الاجراءات والأداءات والاشعارات والشهادات والرسوم العقارية والسجلات والتصاميم والخرائط وغيرها من الوثائق المسلمة عبر المنصة الإلكترونية تتمتع بنفس القيمة القانونية التي تحضى بها تلك المنجزة على دعامة ورقية وفق التشريع الجاري به العمل.

وفي نفس السياق أكدت مذكرة المحافظ العام الصادرة بتاريخ 28 أبريل 2020 على أن الوثيقة المحررة على دعامة إلكترونية تتمتع بنفس قوة الإثبات التي تتمتع بها الوثيقة المحررة على دعامة ورقية هذا فضلا على أنه في حالة استخراج الوثيقة المعنية على دعامة ورقية فإنه يبقى بإمكان كل ذي مصلحة التحقق من صحة البيانات المضمنة بالدعامة الورقية المعنية من خلال ادراج رمز التحقق المضمن بها بالخانة المخصصة لذلك بالمنصة الإلكترونية للوكالة²⁸.

ونص المشرع المغربي في الفصل 417.1 من قانون الالتزامات والعقود للوثيقة المحررة الكترونيا نفس القوة الثبوتية التي تتمتع بها المحررات الورقية حيث نص الفصل 417.1 من قانون الالتزامات والعقود المعدل بمقتضى القانون 53.05 على ما يلي: "تتمتع الوثيقة المحررة على دعامة إلكترونية بنفس قوة الإثبات التي تتمتع بها الوثيقة المحررة على الورق".

تقبل الوثيقة 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.

كما عمل المشرع المغربي من خلال القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية إلى التنصيص على حجية التوقيع في اثبات المعاملات التي تتم وفق الطريقة الإلكترونية²⁹.

وبما أن المشرع المغربي قد أقر بمبدأ التبادل الوظيفي بين المحرر الإلكتروني والمحرر الورقي حيث أخذ بعين الاعتبار الوثيقة المحررة بشكل إلكتروني فإن التوقيع الإلكتروني يقبل نفس القيمة الإثباتية مع التوقيع الورقي (العادي) أمام القضاء.³⁰

28 - مذكرة عدد 2020/10 الصادرة عن المحافظ العام بتاريخ 28 أبريل 2020 تحدد عدد 3926 في شأن شهادة الملكية والتصاميم العقارية وجداول المساحة المعالجة بطريقة إلكترونية.

29 - ينص الفصل 417.2 من ظهير الالتزامات والعقود على ما يلي:
يتيح التوقيع لإتمام وثيقة قانونية التعرف على الشخص الموقع ويعبر عن قبوله للالتزامات الناتجة عن الوثيقة المذكورة. تصبح الوثيقة رسمية إذا وضع التوقيع المذكور عليها أمام موظف عمومي له صلاحية التوثيق، عندما يكون التوقيع إلكترونيًا، يتعين استعمال وسيلة تعريف موثوق بها تضمن ارتباطه بالوثيقة المتصلة به.
نصت المادة الثانية من القانون 43.20 في بندها السابع على أن التوقيع الإلكتروني البسيط والتوقيع يتجلى في استعمال طريقة ذات موثوقية للتعريف الإلكتروني تضمن ارتباط التوقيع بالوثيقة المتعلقة به، عبر رضى صاحب التوقيع.
تنص المادة الخامسة من نفس القانون على ما يلي: التوقيع الإلكتروني المتقدم هو توقيع الكتروني بسيط، كما تم تعريفه في المادة 42 أعلاه، يستوفي الشروط التالية:

أن يكون خاصا بصاحب التوقيع
أن يسمح بتحديد هوية الموقع
أن يتم إنشاؤه بواسطة معطيات إنشاء التوقيع الإلكتروني التي يمكن أن يستعملها صاحب التوقيع تحت مراقبته بصفة حصرية، وبدرجة عالية من الثقة تحدد من قبل السلطة الوطنية.

أن يركز على شهادة الكترونية أو بكل وسيلة تعتبر معادلة لها تحدد بنص تنظيمي.
أن يكون مرتبطا بالمعطيات المتعلقة بهذا التوقيع بكيفية تمكن من كشف كل تغيير لاحق بطراً عليها.
عرفت المادة السادسة من نفس القانون التوقيع الإلكتروني المؤهل واعتبرته، هو توقيع الكتروني متقدم يجب انتاجه بواسطة آلية لإنشاء التوقيع الإلكتروني المؤهلة المنصوص عليها في المادة 8 بعده، والذي يستند إلى شهادة مؤهلة للتوقيع الإلكتروني كما هو منصوص عليها في المادة 9 أدناه.

30 - صليحة حاجي: قراءة في القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الالكترونية، مجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد السابع ماي 2020، ص: 24.

➤ تشفير البيانات³¹ والمعلومات

يستلزم التشفير كآلية فنية وتقنية لحفظ المعلومات قواعد تشريعية وفق معايير مقبولة حتى لا تتجاوز قواعد الإيجابية إلى سلبيات حقيقية في انسياب المعلومات ونشرها. هذا وقد جعل القانون رقم 53.05 استخدام التشفير في المعاملات الإلكترونية مرهونا بضرورة الحصول على تصريح مسبق من الجهات الحكومية المختصة وذلك بعد التأكد من أن الهدف هو التصديق على ارسالية أو ضمان تامة المعطيات المرسل بصورة إلكترونية، وهذا يشمل بطبيعة الحال التوقيع الإلكتروني الذي يهدف إلى توثيق الوسائل الإلكترونية والتأكد على صحتها وسلامتها.

ونفس الأمر ينطبق على تصدير وسائل التشفير، أو تواريخها أو استيرادها من بلد خارج المغرب فتخضع للترخيص المسبق من قبل الجهات الحكومية المختصة³². وفي ختام هذا المطلب نود الإشارة إلى أن مسألة التكنولوجيا الرقمية في مجال التحفيز العقاري ذات أهمية قصوى تتمثل في أن أمن وسلامة النظم المعلوماتية من شتى المخاطر التي تهددها³³، وكذا حفظ البيانات الشخصية لمستعملي هذه الخدمات، إلى جانب المسؤولية التي قد تترتب عن الاستعمال السلبي لهذه لوسائل التكنولوجيا الحديثة من قبل من مستخدمي الوكالة خاصة في حالة الخطأ في تحميل المعلومات بالتطبيقات الخاصة بتدابير واجراءات التحفيز والخدمات المرتبطة بها. إن الممارسة العملية والتجارب التي ستفرزها هي الكفيلة بالإجابة عن كل هذه التساؤلات وغيرها.³⁴

خاتمة:

إجمالا يمكن القول أن الاستراتيجية الرقمية التي أصبح يقوم عليها نظام التحفيز العقاري أحدثت تقاطعا كبيرا بين مرسوم 10 دجنبر 2018 ومجموعة من القوانين الأخرى ذات الطابع الرقمي بغية الوصول إلى الحماية الممكنة للملاك بوجه خاص والملكية بشكل عام وبالتالي تحقيق الأمن العقاري المنشود. وبناء على ما سبق ذكره خلصنا إلى عدة مقترحات تتمثل في ما يلي:

- ✓ ضرورة تعزيز التبادل الإلكتروني بين إدارة المحافظة العقارية والمحكمة.
- ✓ الاتجاه نحو التأمين عن الأخطار الرقمية المرتبطة بإجراءات التحفيز العقاري سواء عن مسؤولية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية أو المهنيين المتدخلين مع مصالح الوكالة.

31 - يقصد بتشفير البيانات ذلك التشفير الذي يطال شكل المعلومات عن طريق تحويلها إلى رموز أو اشارات تحول دون قراءتها أو تغييرها، وذلك بتغيير محتوى الرسالة عبر استخدام أسلوب محدد وبرنامج محدد يسمى مفتاح التشفير وذلك ارسال الرسالة على أن تكون لدى المستقبل القدرة على إعادة محتوى هذه الأخيرة في صورتها الأصلية كما كانت عليه من قبل التشفير باستخدام العملية لعملية التشفير. أشار إليه عبد الفتاح بيد حجازي مقدمة في التجارة الإلكترونية شرح قانون المبادلات والتجارة الإلكترونية التونسي الكتاب الأول، دار الفكر الجامعي الأسكندري، ص: 200.

32 - عبد الفتاح بيد حجازي مقدمة في التجارة الإلكترونية شرح قانون المبادلات والتجارة الإلكترونية التونسي، المرجع نفسه، ص: 266.

33 - نذكر بعض المخاطر التي قد تهدد المستفيدين من الخدمات الإلكترونية المرتبطة بالتحفيز العقاري منها: الفيروسات: هو مجموعة من التعليمات المرمزة تنتج لنفسها نسخا متطابقة تلتحق تلقائيا ببرامج التطبيقات ومكونات النظام المنفذ لتقوم في مرحلة معينة بالتحكم في أداء النظام الذي أصابته. القرصنة: وهو ذلك الشخص الذي يخترق الأنظمة والشبكات المعلوماتية من أجل إلحاق الضرر بها وتحطيمها. المس بنظم المعالجة الآلية للمعطيات: تتجلى في صور الاعتداء على نظام المعالجة الآلية للمعطيات في الدخول أو البقاء غير المشروع في النظام وعرقلة سير هذا النظام أو إحداث خلل فيه.

34 - محمد العابد: الالتزام القانوني للخدمات الإلكترونية المرتبطة بالتحفيز العقاري مقال منشور بالموقع الإلكتروني. www.afagdroid.com تم الاطلاع يوم 14/02/2024 على الساعة 17 مساء.

✓ إصدار التشريعات الضرورية أو تعديل الحالية لتواكب المستجدات التي يفرضها تطبيق الخدمات الإلكترونية للمحافظة العقارية لا سيما تشريعات تنظم الحكامة الرقمية.

❖ لائحة المصادر والمراجع:

الكتب:

- عبد السلام بوعسل: " آليات تعزيز الأمن العقاري، تدخل القضاء في مسطرة التحفيظ نموذجاً"، مطبعة دار السلام الرباط، الطبعة الأولى 2017.
- عبد الفتاح بيد حجازي مقدمة في التجارة الإلكترونية شرح قانون المبادلات والتجارة الإلكترونية التونسي الكتاب الأول، دار الفكر الجامعي الاسكندري
- صليحة حاجي: قراءة في القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية، مجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد السابع ماي 2020،

الرسائل:

- محسن الزخومي: دور الرقمنة في تحقيق الأمن العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص: كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية: 2021-2022
- فاطمة الزهراء حمام: التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش. جامعة القاضي عياض، السنة الجامعية 2021/2022.

الدوريات والمقالات:

- مذكرة عدد 2020/10 الصادرة عن المحافظ العام بتاريخ 28 أبريل 2020 تحدد عدد 3926 في شأن شهادة الملكية والتصاميم العقارية وجداول المساحة المعالجة بطريقة إلكترونية.
- حليلة المغاري: العقار والتكنولوجيا الرقمية، المجلة المغربية للبحث القانوني، العدد الثاني، شتنبر 2021، ص: 42.

القوانين والوثائق الرسمية:

- ظهير شريف رقم 1.14.114 الصادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 غشت 2019) بتنفيذ القانون رقم 31.18 بتغيير وتميم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود. ج.ر عدد 6807، 24 ذي الحجة 1440 (26 اغسطس 2019)، ص: 5889.
- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر في 25 ذي الحجة 1432 الموافق ل 22 نونبر 2011 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذي الحجة 1432 الموافق ل 24 نونبر 2011. ص: 5975 وما بعدها.
- ظهير شريف رقم 1.20.100 صادر في 16 جمادى الأولى 1422 (31 ديسمبر 2020) بتنفيذ القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية.
- القانون رقم 09.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين اتجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الصادر بتاريخ 27 صفر 1430 (23 فبراير 2009) ص: 552.
- القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.129 بتاريخ 19 ذي القعدة 1428 (30 نونبر 2007)، الجريدة الرسمية بتاريخ 25 ذي القعدة 1428 (6 ديسمبر 2007)، ص: 3879

- القانون رقم: 07.03 المتعلق بالجرائم المتعلقة بنظم المعالجة الآلية للمعطيات، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.03.197 بتاريخ 16 رمضان 1424 (11 نونبر 2002) ج.ر.ع 5171، بتاريخ 27 شوال 1424 (22 ديسمبر 2003). ص: 4284.
- القانون رقم 31.18 المغير والمتمم لقانون الالتزامات والعقود.
- المرسوم رقم 2.18.181 صادر بتاريخ 10 دجنبر 2018 المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني في عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6737، ربيع الآخر 1440 الموافق ل 24 ديسمبر. 2018
- المرسوم رقم 2.21.604 بتاريخ 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نونبر 2021) الجريدة الرسمية عدد 7051 بتاريخ 22 جمادى الأولى 1433 (27 ديسمبر 2021). ص: 11439.

المواقع الإلكترونية

<http://assaba/ma381123.hotmail>

<http://madd.com/s/73683267.3bda08> 2020

<http://www.mapexpress.ma/ar/vidios>

www.afagdroit.com.