

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 بالرشيدية

الباحث مصطفى بن لغريسي

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

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 land 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 بها والمغير والمتمم بمقتضى المرسوم 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.

2.21.604 الصادر في 30 نونبر 2021، ولا يعد هذا المرسوم سوى تطبيق للفصل 106/230 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 231/14.07

وانطلاقا 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 يثبت به ملكية عقاره واقامة الحجة على العقار الذي يملكه من خلال تفتحه في القوانين المنظمة والحامية للعقار 232.

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 اسهامات كبيرة في تحقيق الأمن العقاري من خلال سهولة تداول الوثائق بين المعنيين فضلا عن توفر الرقمنة حماية قانونية وتقنية 233 من خلال تقاطع مقتضيات المرسوم مع عدة قوانين لعل أبرزها قانون 234/08.09، ناهيك عن مواكبة القوانين التي ذات الطابع الرقمي كقانون 235/43.20 والقانون رقم 236/53.05 والقانون رقم 237/07.03 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 ضل التكنولوجيا الرقمية بينما نتناول في المطلب الثاني دور التكنولوجيا الرقمية للعقار في تحقيق الأمن العقاري.

المطلب الأول: التأصيل القانوني للعقار في ضل التكنولوجيا الرقمية

عملت إدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على إحداث ثورة رقمية حقيقية بصدر المرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بتحديد شروط وكيفية 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 ضل التكنولوجيا الرقمية

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

229 - 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.
230 - 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"

231 - 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.

232 - عبد السلام بوعسل: "آليات تعزيز الأمن العقاري، تدخل القضاء في مسطرة التحفيظ نموذجا"، مطبعة دار السلام الرباط، الطبعة الأولى 2017، ص: 23.
233 - 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.

234 - القانون رقم 09.09 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين اتجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الصادر بتاريخ 27 صفر 1430 (23 فبراير 2009) ص: 552.
235 - ظهير الشريف رقم 1.20.100 صادر في 16 جمادى الأولى 1422 (31 ديسمبر 2020) بتنفيذ القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية.
236 - القانون رقم 93.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية الصادر بتنفيذ 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.
237 - 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.

- 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 وتبويبها.
- 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 الوكالة²³⁸.
- 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 يتبع مراحل مسطرة التحفيظ. SIGEST²³⁹ 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:
- ✓ إمكانية تأييد طلبات الإيداع المقدمة عبر المنصة الإلكترونية سندات معدة بطريقة إلكترونية.
- ✓ التنصيب على أن يتم اسناد رقم ترتيبى بطريقة تلقائية بالنسبة للطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري ولا ينتج أية آثار قانونية بالنسبة للطلاب المتعلقة به إلا بعد استفاء باقي الإجراءات اللاحقة قانونا.²⁴⁰
- ✓ 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 31.18²⁴¹ الذي نص على إحداث سجلات رقمية بهدف ضبط المعاملات العقارية وهي:

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

239 - حليلة المغاري: العقار والتكنولوجيا الرقمية، المجلة المغربية للبحث القانوني، العدد الثاني، شتنبر 2021، ص: 42.

240 - 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.

241 - 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) بمطابقة قانون الالتزامات والعقود. (ج.ر) عدد 6807، 24 ذي الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص: 5889.

■ سجلات الوكالات الرسمية المتعلقة بالحقوق العينية دعامة ورقية أو إلكترونية.

■ سجلات الشركات المدنية العقارية²⁴².

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 التحفيظ العقاري سواء تعلق الأمر بتقديم مكاتب 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 العقارية²⁴³، 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 يرى 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 ظل 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 والمتعرض²⁴⁴.

وفي رأينا نرى بأن الجهة التي يؤول إليها الاختصاص في حماية المنازعات هي المحكمة الابتدائية طبقا لظهير التحفيظ 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 التحفيظ العقاري بشكل إلكتروني.

وبالتالي فإن هذه المسؤولية قد تكون شخصية كما هي مؤطرة في الفصل 245⁹⁷ من ظهير التحفيظ العقاري، كما قد تكون مسؤولية مرفقية استنادا إلى الفصلين 246⁷⁹ و 80 من ظهير الالتزامات والعقود.

²⁴² - المادة الثانية من القانون رقم 31.18 المغير والمتمم لقانون الالتزامات والعقود.

²⁴³ - 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 وديا أو قضائيا، أشارت إليه فاطمة الزهراء التديبر الإلكترونية لعمليات التحفيظ العقاري، مرجع سابق. ص: 23.

²⁴⁴ - محسن الزخوني: دور الرقمنة في تحقيق الأمن العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص: كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السوسني جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية: 2021-2022. ص: 31.

²⁴⁵ - ينص الفصل 97 من ظهير التحفيظ العقاري:

إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصيا عن الضرر الناتج عن:

إغفال التضمين بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تشطيب احتياطي أو تشطيب طلب منه بصفة قانونية.

إغفال التضمين بالشهادات أو نظائر الرسوم العقارية المسلمة والموقعة من طرف لكل تقييد أو بيان أو تشطيب احتياطي مضمن بالرسم العقاري.

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

²⁴⁶ - ينص الفصل 79 من ظهير الالتزامات والعقود على أن: الدولة والبلديات مسؤولة عن الأضرار الناتجة مباشرة عن تسيير ادارتها وعن الأخطاء المصلحية مستخدمها.

المطلب الثاني: دور التكنولوجيا الرقمية للعقاري تحقيق الأمن العقاري

من المستجدات التي جاء بها المرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها هو تكريس الأمن العقاري سواء من خلال تنظيمه لكيفية التبادل الإلكتروني مع المهنيين المتدخلين في عمليات التحفيظ العقاري (الفقرة الأولى) أو من خلال الحماية القانونية والتقنية المرتبطة برقمنة عمليات التحفيظ 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 والخرائطي تهم كل المهنيين بما فهم الموثقين والعدول وكذا المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض 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 التحفيظ 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 التحفيظ العقاري الشيء الذي تؤكد عمليا من خلال إيداع أول عقد إلكتروني من مكتب موثق بالدار البيضاء بالمحافظة العقارية في عملية مباشرة لم تستغرق سوى سبع دقائق وقد تمت هذه العملية بديوان الموثق هشام الطبري وهمت تفويت شقة في إطار الملكية المشتركة لمفتنيها وتمت بنجاح في زمن قياسي حدد في سبع دقائق شملت إيداع المعلومات والأداء والحصول على وصل الإيداع 247.

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 "محفظة" 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 الوكالة 248.

أما فيما يخص مؤسسة التوثيق العدلي 249 فتم التوصل إلى اتفاقية بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري 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

ينص الفصل 80 من نفس القانون على أن: مستخدمى الدولة والبلديات مسؤولون شخصيا 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.

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

248 - وقعت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطي والهيئة الوطنية للمهنيين المساحين الطبوغرافيين يوم 2017/12/12، اتفاقية شراكة بهدف إزالة الطابع المادي للملفات الهندسية المنجزة من طرف المهندس الطبوغرافي المنتهي للقطاع الخاص.

249- 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 للعدول:

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 2020/05/06

سؤال كتابي من فريق الأصالة والمعاصرة في مجلس النواب بتاريخ 2020/04/29 موجه إلى السيد وزير الفلاحة حول تفعيل المقتضيات القانونية المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها بمهام المهنيين التوثيق العدلي.

للعُدول حصول اتفاق مع المحافظة العقارية لإدماج الأطر العدلية في النظام المعلوماتي للمؤسسة وذلك بإحداث فضاء مهني خاص بالعدول رقمته المعاملات العقارية. 250

وما ينطبق على السادة العدول ينطبق على المحامين المخول لهم قانونا تحرير العقود 251، وإن كان من الصعب تصور قيام هذا الأخير بمهمة التوثيق الإلكتروني لأن المحرر ثابت 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 المهندسين الطبوغرافيين المنتمين إلى القطاع الخاص والموثقين والعدول والمحامون خلال فترة مقبلة...

وفي هذا الإطار تم توقيع اتفاقية بين نقابة المحامين بالدار البيضاء والمحافظة 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 المحافظة العقارية وانخراط المحامين في الاستفادة من الخدمات الإلكترونية للمحافظة العقارية ثانيا 252. لذلك ينبغي الإسراع بتمكين السادة المحامين من فضاء خاص 253 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 رقمته 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 رقمته 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 مزاولته مهامه، سواء تم ذلك بشكل مباشر أو تلك المدرجة عبر الاستثمارات الموضوعية رهن إشارة المرتفقين عبر البوابة الإلكترونية كلها معطيات تخضع لهذه الحماية.

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

251 - المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض

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

253 - 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 لتأمين الولوج إلى الحساب وعند ولوج المحامي إلى المنصة يوضع المقالات في المحكمة المعنية، يتم أداء الرسوم القضائية إلكترونيا، ويحال المقال مباشرة بعد الأداء إلى المحكمة دون الانتقال إليها شخصيا.

➤ 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 للمعطيات 254.

➤ مساواة المحررات الإلكترونية بنص قوة الاثبات مع تلك المحررة على الورق: فبالرجوع إلى المادة 4 من نفس المرسوم تنص على أن الاجراءات والأداءات والإشعارات والشهادات والرسوم العقارية والسجلات والتصاميم والخرائط وغيرها من الوثائق المسلمة عبر المنصة الإلكترونية تتمتع بنفس القيمة القانونية التي تحظى 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 الاثبات 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 للوكالة 255.

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 الاثبات التي تتمتع بها الوثيقة المحررة على الورق".

تقبل الوثيقة المحررة بشكل إلكتروني للاثبات 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 توافرها.

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 الإلكترونية 256.

وبما أن المشرع المغربي قد أقر بمبدأ التبادل الوظيفي بين المحرر الإلكتروني والمحرر الورقي حيث أخذ بعين الاعتبار الوثيقة المحررة بشكل الكتروني فإن التوقيع الإلكتروني يقبل نفس القيمة الإثباتية مع التوقيع الورقي (العادي) أمام القضاء. 257

254 - 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 الظهير الشريف رقم 1.09.15 بتاريخ 22 صغر 1430 الموافق ل 18 فبراير 2009 والمقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأمن نظم المعلومات والتوجيهات الوطنية في هذا الشأن.

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

256 - 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 حصريّة، وبدرجة عالية من الثقة تحدد من قبل السلطة الوطنية.

أن يرتكز 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 يطرأ 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.

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

تشفير البيانات 258 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 والتأكيد على صحتها وسلامتها. ونفس الأمر ينطبق على تصدير وسائل التشفير، أو توريدها أو استيرادها من بلد خارج المغرب فتخضع للترخيص المسبق من قبل الجهات الحكومية المختصة 259.

وفي ختام هذا المطلب نود الإشارة إلى أن مسألة التكنولوجيا الرقمية في مجال التحفيظ العقاري ذات أهمية قصوى تتمثل في أن أمن وسلامة النظم المعلوماتية من شتى المخاطر التي تهددها 260، وكذا حفظ البيانات الشخصية لمستهلمي هذه الخدمات، إلى جانب المسؤولية التي قد تترتب عن الاستعمال السلي لهذه لوسائل التكنولوجيا الحديثة من قبل من مستخدمي الوكالة خاصة في حالة الخطأ في تحميل المعلومات بالتطبيقات الخاصة بتدابير واجراءات التحفيظ والخدمات المرتبطة بها.

إن الممارسة العملية والتجارب التي ستفرزها هي الكفيلة بالإجابة عن كل هذه التساؤلات وغيرها. 261 خاتمة:

إجمالاً يمكن القول أن الاستراتيجية الرقمية التي أصبح يقوم عليها نظام التحفيظ العقاري أحدثت تقاطعا كبيرا بين مرسوم 10 دجنبر 2018 ومجموعة من القوانين الأخرى ذات الطابع الرقبي 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 التحفيظ العقاري سواء عن مسؤولية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية أو المهنيين المتدخلين مع مصالح الوكالة.
- ✓ إصدار التشريعات الضرورية أو تعديل الحالية لتواكب المستجدات التي يفرضها تطبيق الخدمات الإلكترونية للمحافظة العقارية لا سيما تشريعات تنظم الحكامة الرقمية.

258 - 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 اعادة محتوى هذه الأخيرة في صورتها الأصلية كما كانت عليه من قبل التشفير باستخدام العملية لعملية التشفير. أشار اليه عبد الفتاح بيد حجازي مقدمة في التجارة الإلكترونية شرح قانون المبادلات والتجارة الإلكترونية التونسي الكتاب الأول، دار الفكر الجامعي الاسكندري، ص: 200.

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

260 - نذكر بعض المخاطر التي قد تهدد المستفيدين من الخدمات الإلكترونية المرتبطة بالتحفيظ 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.

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

❖ 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 الالكترونية 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 الالكترونية، 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 السويدي 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 10/2020 الصادرة عن المحافظ العام بتاريخ 28 أبريل 2020 تحدد عدد 3926 في شأن شهادة الملكية والتصاميم العقارية وجدول 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 أغسطس 2019)، ص: 5889.
- 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.
- 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 05.53 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>

2020 <http://madd.com/s/73683267.3bdaO8>

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

www.afagdroit.com