مجلة الحكمة للدراسات والأبحاث العدد 01 (29) 2026/02/28 المجلد 06
ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

"Electronic Management of land registration procedures in Morocco: between the reality of digitalization and the challenges of implementation"

Dr hajar BENSBIH
Abdelmalek Essaadi University. Faculty of legal, Economic and social Sciences. Tangier. Morocco
bensbihhajar@gmail.com

Received:16/01/2026 Accepted : 24/02/2026

Abstract:

Law No. 14.07, amending and supplementing the Land Registration Law, introduced several new provisions in line with legislative reforms aimed at protecting real estate ownership. An examination of its provisions reveals that the law laid the groundwork for the **digitization of services** provided by the National Agency for Land Registry, Land Surveying, and Cartography (ANCFCC).

Article 106 stipulates that: *"The National Agency for Land Registry, Land Surveying, and Cartography may, electronically, establish registration applications, land titles and their equivalents, certificates of registration, and the registers stipulated in this law, in accordance with the conditions and formalities specified in a regulatory text."*

The Moroccan legislator's commitment to integrating information technology into the real estate sector is further demonstrated in **Articles 1 and 2 of Decree No. 2.18.181**, concerning the electronic management of land registration and related operations.

Keywords: Electronic management- registration procedures- digitalization- operational constraints- ANCFCC- electronic services.

مجلة الحكمة للدراسات والأبحاث المجلد 06 العدد 01 (29) 2026/02/28
ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

التدبير الالكتروني لإجراءات التحفيظ العقاري بالمغرب بين واقع الرقمنة وتحديات التطبيق

الدكتورة هاجر بن اصبيح
جامعة عبد المالك السعدي كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية. طنجة. المغرب.
bensbihhajar@gmail.com

الملخص:

أتى القانون رقم 14.07 المغير و المتمم لظهير التحفيظ العقاري بمجموعة من المستجدات، انسياقا للإصلاحات التشريعية الهادفة الى حماية الملكية العقارية، وباستقراء مقتضيات قانون 14.07 يتبين أنه أرسى الأسس لإمكانية رقمنة الخدمات التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية حيث نص الفصل106 على أنه:* **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***.

وقد تجلى توجه المشرع المغربي نحو ادخال تكنولوجيا المعلومات في المجال العقاري بموجب المادتين الأولى والثانية من المرسوم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الالكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة به.

الكلمات المفتاحية: التدبير الالكتروني- إجراءات التحفيظ-الرقمنة-اكراهات الواقع-الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية-الخدمات الالكترونية.

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

مقدمة:

يعد العقار رافعة أساسية للتنمية على اعتبار أنه عامل إنتاج استراتيجي لكل القطاعات الحيوية. فالوعاء العقاري يكتسي أهمية بالغة اذ يشكل احدى الدعائم الرئيسية في البناء الاقتصادي لجميع الدول وهو ما فرض على التشريعات تنظيم الملكية العقارية وضبط أحكامها لضمان ثباتها واستقرارها (محمد العلمي،2017، ص189). كما أنه يساهم في انجاز البنيات التحتية الأساسية والمرافق والتجهيزات العمومية الرامية إلى تحسين ظروف عيش المواطنين ومحاربة الفقر والإقصاء. كما أنه ينوع العرض السكني الملائم لحاجيات مختلف الشرائح الاجتماعية إضافة إلى دوره الأساسي في تشجيع الاستقطاب الاستثماري في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والفلاحية والسياحية والثقافية والخدماتية.

فالنظام العقاري في المغرب يتصف بالازدواجية، حيث توجد عقارات غير محفظة تخضع لمدونة الحقوق العينية وبعض مقتضيات قانون الالتزامات والعقود، وعقارات محفظة تخضع لظهير التحفيظ العقاري1913 المعدل والمتمم بالقانون 14.07.ولايمكن اخراج العقارات من هذا النظام الا بعد المرور بمراحل تسمى*إجراءات التحفيظ*التي يمكن القيام بها اما بالطريقة التقليدية عن طريق إيداع مطلب التحفيظ يدويا لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري، او بالطريقة الالكترونية عبر المنصة الالكترونية للوكالة العقارية وهو ما يسمى *بالتدبير الالكتروني لعمليات التحفيظ.*

لذا شرع المشرع المغربي في اصدار مرسوم 2.18.181 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الالكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

فالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ هو كل عملية أو مجموعة من العمليات تنجز بمساعدة طرق إلكترونية أو بدونها وتطبق على معطيات ذات طابع شخصي، مثل التجميع أو التسجيل أو التنظيم أو الحفظ أو الملاءمة أو التغيير أو الاستخراج أو الاطلاع أو الاستعمال أو الإيصال عن طريق الإرسال أو الإذاعة أو أي شكل آخر من أشكال إتاحة المعلومات، أو التقريب أو الربط البيني، وكذا الإغلاق أو المسح أو الإتلاف.

ويمكن تعريف الرقمنة على أنها استخدام وسائل الاتصال التكنولوجية والمعلوماتية لتسيير خدمات الإدارات العمومية بشكل الكتروني والتواصل مع المرتفقين بنفس الطريقة. وتهدف الرقمنة الى تحسين خدمات الإدارة بطرق مبتكرة وحديثة، باستخدام التكنولوجيات الحديثة لتمكين المرتفقين من تقديم طلباتهم والحصول على الخدمات المرجوة عن طريق وسائل الاتصال الحديثة.

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

ومن بين الإدارات العمومية التي اعتمدت أنظمة المعلوماتية لتقديم خدماتها، نجد الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية باعتبارها الجهاز المكلف بالسهر على تطبيق نظام التحفيظ العقاري. فإدخال المعلوميات في المجال العقاري جاء نتيجة إرادة واعية من المهتمين بتنظيم الشأن العقاري، وتنفيذا لسياسة الدولة الرامية الى تبسيط المساطر والإجراءات الإدارية.

هذا وقد جاء القانون رقم 07-14 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بمجموعة من المستجدات، استمرارا للإصلاحات التشريعية الهادفة الى حماية الملكية العقارية وبالاطلاع على مقتضيات القانون 07-14 نجده قد مهد لإمكانية إدخال الرقمنة على الخدمات التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، حيث جاء في نص الفصل 106 على أنه: ***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***.

وقد تجلت رؤية المشرع المغربي في إدخال المعلوميات في المجال العقاري من خلال المادة الأولى والمادة الثانية من المرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة به فقد جاء في المادة الأولى: *تطبيقا لمقتضيات الفصل 106 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري المشار إليه أعلاه، يحدد هذا المرسوم الشروط والكيفيات التي يتم وفقها التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها*. أما حسب منطوق المادة الثانية من المرسوم * فيقصد بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها التي يمكن تدبيرها بطريقة الكترونية وفق أحكام هذا المرسوم، الإجراءات والمساطر المتعلقة بالتحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ولا سيما منها:

- تلقي مطالب التحفيظ والتعرضات والقيام بجميع الإجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ العقاري باقي المساطر الأخرى الخاصة بالتحفيظ.
- تأسيس الرسوم العقارية ونظائرها.
- اشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنصبة على العقارات المحفظة أو التي في طور التحفيظ
- طلب وتسليم الشهادات ونسخ الوثائق العقارية.

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

- المساطر المتعلقة بالسندات المنجمية، وفقا للتشريع المنظم لها.
- إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية ومعالجتها وتتبعها.
- انجاز تصاميم المسح العقاري ووثائق المسح الوطني وحفظها.
- انجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها والخرائط المبحثية.
- انجاز أشغال البنية الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع.
- استيفاء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المتعلقة بخدمات المسح العقاري والخرائطية.
- التبادل الالكتروني للمعطيات والوثائق مع الإدارات والمهنيين والهيئات المعنية بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية.
- حفظ الربائد والوثائق العقارية ووضع المعلومات المضمنة بها رهن إشارة المهنيين المعنيين بها بناء على طلبهم، حسب الحالة ووفق المساطر والشروط المقررة من قبل إدارة الوكالة. *

كما أحدثت بموجبه منصة إلكترونية تابعة للمحافظة العقارية يتم عبرها معالجة جميع الطلبات المقدمة من طرف مرتفقيها سواء كانوا طالبي التحفيظ أو متعرضين أو لهم حقوق على العقار المراد تحفيظه.

ومن خلال ما تقدم يمكن طرح إشكالية رئيسة تتمحور حول: * **كيف يمكن للتدبير الالكتروني أن يسهم في تحسين إجراءات التحفيظ العقاري في المغرب وماهي الاكراهات التي تواجه تنزيلها***؟

للإجابة عن هذه الإشكالية ارتأيت تقسيم هذا المقال الى:

أولا: أليات تكريس الرقمنة وتجلياتها على مستوى إجراءات التحفيظ العقاري.

1_ إجراءات التحفيظ العقاري مقاربة متكاملة لإيداع مطلب التحفيظ وعمليتي التحديد والاشهار.

2_ التطبيقات الرقمية للتعرض على مسطرة التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية.

ثانيا: اكراهات تنزيل التدبير الالكتروني لإجراءات التحفيظ العقاري

1_ الاكراهات التقنية والتنظيمية لإجراءات التحفيظ العقاري

2_ التحديات الاجتماعية والمادية لإجراءات التحفيظ العقاري

أولا: أليات تكريس الرقمنة وتجلياتها على مستوى إجراءات التحفيظ العقاري

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

في ظل التحولات التكنولوجيا المتسارعة، أصبحت الرقمنة ضرورة حتمية لتحسين الخدمات الإدارية وتعزيز الشفافية والفعالية. في المغرب، شهدت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تحولا جذريا نحو الرقمنة مما أدى الى تغيير في طريقة تقديم الخدمات العقارية. حيث ستتطرق في هذا المبحث عن اليات تكريس الرقمنة وتجلياتها على مستوى إجراءات التحفيظ، بدءا بإيداع مطلب التحفيظ ومرورا بعمليتي التحديد والاشهار العقاريين (1) وختاما سنتطرق الى التعرض على مطلب التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية (2).

1- إجراءات التحفيظ العقاري مقاربة متكاملة لإيداع مطلب التحفيظ وعمليتي التحديد والاشهار:

تتعلق إجراءات التحفيظ العقاري بمجموعة من الإجراءات والمراحل التي تمر منها مسطرة التحفيظ بدءا من إيداع مطلب التحفيظ ومرورا بالقيام بعملية التحديد مع إمكانية النظر في التعرضات المحتملة وصولا الى تأسيس الرسم العقاري.

ان تحفيظ العقار يجري وفق إجراءات دقيقة يترتب عليها اخضاع العقار للقانون14.07 وهي إجراءات يتعين اتباعها والحرص على احترامها سواء من طرف المحافظ العقاري أو من طرف طالب التحفيظ (ادريس الفاخوري،2013، ص25).

*** الاستخدام الرقمي لإيداع مطلب التحفيظ:**

تهدف إجراءات التحفيظ الى تكريس ملكية طالب التحفيظ للعقار الذي يمتلكه بموجب نظام تقليدي يعتمد على وضع اليد أو الحيازة كسند للتملك، وذلك من خلال تأسيس رسم عقاري وفق نظام التحفيظ العقاري وأول خطوة نحو الدخول في هذا النظام تتشخص في فتح مطلب التحفيظ لدى المحافظة على الأملاك العقارية، لكل عقار يرغب مالكه في التمتع بمزايا قانون 14.07(عبد الكريم شهبون،2014، ص48).

ولتفعيل التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به نص المشرع في المرسوم رقم 2.18.181 المنظم لهذه العمليات في المادة 3 منه التي تنص على أنه: * تطبيقا للفصل 106 من الظهير الشريف 1913 المتعلق بالتحفيظ العقار، تؤسس بطريقة الكترونية مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشهادات والسجلات، وكذا المساطر الإجراءات المتعلقة بها، ذلك من خلال الاليتين التاليتين: _ التدبير الالكتروني للمنظومة المعلوماتية الداخلية المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية والمساطر والإجراءات المتعلقة بها، والعمل على استغلالها وتحيينها وتأمينها وصيانتها،

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

_ احداث منصة الكترونية خاصة، يتم من خلالها انجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المرتبطة بالعمليات المذكورة، والعمل على تدبيرها واستغلالها وتأمينها وصيانتها وتطويرها*.

فمطلب التحفيظ هو ذلك الطلب أو التصريح الذي يتقدم به المعني بالأمر الذي يسمى طالب التحفيظ الى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية (محمد محروك، 2021، ص23)، وطبقا للمادة 11 من المرسوم 2.18.181 نجدها تنص: * يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الالكترونية، ولاسيما منها:

- طلب إيداع مطلب التحفيظ،
- طلب إيداع أو تقييد السندات والوثائق بالسجلات العقارية،
- طلب التعرض أو رفع اليد عنه،
- طلب استئناف عملية التحديد،
- طلب انجاز التحديد التكميلي أو استئنافه،

وعليه يمكن تقديم مطلب التحفيظ الكترونيا عبر المنصة الخاصة بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، أو تقديمه مباشرة لدى مصالح المحافظة العقارية عبر وحدة ملحقة بها أو وحدة متنقلة.

وقد نصت المادة5 من نفس المرسوم على أنه: * تقدم الطلبات المتعلقة بالمساطر والإجراءات المشار اليها في المادة الثانية من هذا المرسوم عبر المنصة الالكترونية، طبقا لنماذج الاستمارات المحددة من قبل إدارة الوكالة والموضوعة رهن إشارة المهنيين والعموم بالمنصة المذكورة.

يسلم الى الشخص أو الجهة المعنية بالإجراء أو الخدمة المقدمة عبر المنصة الالكترونية وصل يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب الى مصالح الوكالة.

ويعتبر من أجل احتساب الأجل القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة الالكترونية خلال أوقات العمل النظامية، وفي حالة تقديمه خارج هذه الأوقات، يسرى الأجل المذكور من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة.

تعتبر غير ذات أثر قانوني الطلبات المقدمة عبر المنصة الالكترونية وغير المستوفية للشروط والآجال المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل*.

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

فالطلبات المتعلقة بالمساطر والإجراءات المشار إليها في المادة الثانية تقدم عبر المنصة الإلكترونية طبقا لنماذج الاستمارات المحددة من قبل إدارة الوكالة والموضوعة رهن إشارة المهنيين والعموم بنفس المنصة.

إضافة إلى ما تم الاحاطة به وتسهيلا لعمل المهنيين مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، ينشأ عبر المنصة الإلكترونية فضاء خاص بالمهنيين المتدخلين في عمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية، قصد تمكينهم من تبادل الوثائق والمعلومات مع مصالح الوكالة والاستفادة من الخدمات التي تقدمها لهم بشكل إلكتروني، ويتيح لهم القيام بالإجراءات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية، ولاسيما:

- تقديم طلبات إيداع وتقييد المحررات بالسجلات العقارية؛
- إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية؛
- أداء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المستحقة؛
- الاطلاع على قواعد البيانات العقارية والهندسية والخرائطية؛
- الحصول على نسح الوثائق العقارية؛
- الاستفادة من باقي الخدمات التي تقدمها الوكالة لفائدتهم.

***الاليات الالكترونية لعمليتي التحديد والاشهار العقاريين:**

_ طلب عملية التحديد بشكل الكتروني:

تعتبر عملية التحديد عملية أساسية لمسطرة التحفيظ، حيث لا يتصور التحفيظ بدونها. وتشكل عملية هندسية تصميمية تقنية للعقار ووعاء لمطلب التحفيظ والحقوق العينية المرتبطة به، حيث ينظر اليها بأنها إدارة قانونية للعملية من خلال مختلف الإجراءات التي تتخللها لتنتهي بإشهار محضر التحديد لسريان الأجل القانوني للتعرضات على المطلب (عمر ازوكار،2014، ص30).

وطبقا لمنطوق المادة11 من المرسوم 2.18.181: * يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الإلكترونية ولا سيما منها:

– طلب استئناف عملية التحديد؛

– طلب إنجاز التحديد التكميلي أو استئنافه. *

فالمشرع المغربي لم يتطرق لعملية التحديد واكتفى فقط بالتنصيص على إمكانية طلب استئناف عملية التحديد، وإنجاز التحديد التكميلي أو استئنافه دون التطرق لمسألة تقديم طلب عملية التحديد من

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

بدايتها، والتي تجرى وفق الطريقة العادية وذلك راجع بالأساس، إلى كون هذه العملية لا تتطلب القيام بأي إجراء سوى الحضور إلى موقع تواجد العقار عند إجرائها.

ما نستشف من هذه المادة، أن طلب عمليات التحديد لا يقدم بالطريقة الإلكترونية، وانما هو طلب استئناف عمليات التحديد، مفاده أن هذه العملية تكون قد بدأت من قبل وفق الطريقة العادية بمجرد إيداع مطلب التحفيظ.

فبمجرد الدخول إلى المنصة الإلكترونية يتبين أنها مزودة بخدمة طلب التحديد بهذه الطريقة، وكذلك رقمنة طلب إنجاز عمليات التحديد التكميلي أو استئنافه، الواجب إجراؤه في بعض الحالات (كتمديد حدود العقار أو تحديد وعاء التعرض أو تطبيق قرار قضائي...).

- **عملية الاشهار بشكل الكتروني:**

تطبيقا لمبدأ العلنية في ميدان الشهر العقاري، وتجنبا لعدم مرور عملية التحفيظ في سرية تامة، فان المشرع المغربي استوجب مبدأ العلنية والشهر لما فيهما من فائدة لكل من طالب التحفيظ لكي تكتمل اجراءاته دون عوائق وكذلك بالنسبة للمتعرضين لكي تتضح لهم الفرصة الملائمة للتدخل قصد اجراءاته دون عوائق وكذلك بالنسبة للمتعرضين لكي تتضح لهم الفرصة الملائمة للتدخل قصد المطالبة بحقوقهم المنصبة على العقار موضوع التحفيظ (محمد محروك،2021، ص32).

وفي إطار توسيع نطاق الاشهار العقاري عبر الوسائل الالكترونية، أطلقت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية خدمة الاشهار العقاري على بوابتها الالكترونية، حيث يتم نشر جميع العمليات المتعلقة بالتحفيظ العقاري (ابتسام النوري،2023، ص146) وبفضل هذه الخدمة، أصبح بإمكان الجميع الإطلاع على خلاصات مطالب التحفيظ و الخلاصات الإصلاحية و الإعلانات بإنتهاء التحديد و تسليم نظائر جديدة للرسوم العقارية و الشهادات الخاصة و تغيير تسمية العقارات المحفظة و كذا الإعلانات المتعلقة بمساطر التحفيظ الخاصة المنشورة بالجريدة الرسمية و التي لازالت الأجال المتعلقة بها سارية المفعول عبر الولوج الى المنصة الإلكترونية للمحافظة العقارية بما فيها الاشهار العقاري سواء تعلق الأمر بمطالب التحفيظ أو الرسوم العقارية ،ويمكن الاطلاع على هذه الإعلانات من خلال إختيار المحافظة العقارية الواقع بدائرة نفوذها العقار المعني وطبيعة المرجع العقاري و نوع المسطرة ثم نوع الإعلان.

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

2_ التطبيقات الرقمية للتعرض الالكتروني على مطلب التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية:

ان التحفيظ العقاري يهدف الى تأسيس رسم عقاري يعتبر بمثابة حالة مدنية للوضعية القانونية والمادية للعقار. فقرار تأسيس الرسم العقاري هو القرار الوحيد الذي لا يمكن بأي حال من الأحوال محل طعن أو مراجعة لا من طرف المحافظ العقاري ولا من أعلى سلطة عامة (أحمد الشحيتي، محمد الصغير،2003، ص113).

فالمحافظ العقاري لا يتخذ قراره بالتحفيظ وانشاء الرسم العقاري الا بعد التأكد من سلامة مطلب التحفيظ واعمال القواعد الخاصة بالإشهار وانجاز عملية التحديد وأن هاته الإجراءات والمساطر قد أقيمت بشكل قانوني وأنه لا يوجد أي تعرض (محمد محروك،2021، ص71).

اما في حالة وجود تعرضات يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية إحالة الملف على المحكمة المختصة بالنظر حتى يتم الفصل فيها (عبد العالي العبودي،2003، ص53).

*** التعرض الالكتروني على مطلب التحفيظ:**

التعرض هو ادعاء يتقدم به أحد من الغير ضد طالب التحفيظ بمقتضاه ينازع المتعرض في أصل حق ملكية طالب التحفيظ، أو في مدى هذا الحق، أو في حدود العقار المطلوب تحفيظه، أو يطالب بحق عيني مترتب له على هذا العقار ونكره عليه طالب التحفيظ الذي لم يشر اليه في مطلبه، وعلى المتعرض اثبات ما يدعيه، اذ يعتبر القانون أن المتعرض بمثابة مدع في مواجهة طالب التحفيظ، ويترتب عليه بالتالي إقامة البينة على صحة ادعائه حتى لو كان العقار في حيازته (عبد الكريم شهبون،2014، ص83).

بالنسبة للتعرضات الالكترونية فقد نص المشرع المغربي في البند الأول من المادة الثانية من المرسوم 2.18.181 على أن التعرضات تكون عبر البوابة الالكترونية ولا تختلف عن التعرضات المنصوص عليه في قانون التحفيظ العقاري.

وطبقا للمادة 11 من المرسوم 2.18.181: * يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الالكترونية، ولاسيما منها:

- طلب إيداع مطلب التحفيظ
- طلب إيداع أو تقييد السندات والوثائق بالسجلات العقارية
- طلب التعرض أو رفع اليد عنه. *

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

يمكن تقديم التعرض الكترونيا عبر البوابة الالكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وذلك عن طريق تضمين الاستمارة التي تم اعدادها لهذا الغرض والتي تشمل البيانات المتعلقة بالعقار موضوع التعرض بالإضافة الى تعريفه وهوية المتعرض على مسطرة التحفيظ.

فالمتعرض ملزم بتقديم تعرضه داخل الآجال القانونية طبقا للفصل24 من القانون 14.07ينص على أنه: * يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية ان لم يكن قام بذلك من قيل وذلك:

-في حالة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار،

- في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه،
- في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل84 7من هذا القانون.

وهو شهرين كآجال عادية من يوم الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية والذي يجب اشهاره الكترونيا طبقا للمادة18من المرسوم2.18. 181.تنص على أنه: * يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية ان لم يكن قام بذلك من قيل وذلك:

-في حالة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار،

- في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه،
- في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل84 7من هذا القانون.

*** تأسيس الرسوم العقارية الالكترونية:**

إذا كان الرسم العقاري ونظيره يؤسس بالطريقة التقليدية وفقا للفصل 52 من القانون14.07 الذي ينص على أنه: *كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس رسم عقاري يتضمن لزوما:

- وصفا مفصلا للعقار مع حدوده وبيان الأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعه ومساحته

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

– الاسم الشخصي والعائلي للمالك ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وان اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزواج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة49 من مدونة الأسرة. وأن يتضمن في حالة الشياع نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم.

وإذا كان المالك شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وكذا ممثله القانوني:

- الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار،
- يحمل هذا الرسم العقاري رقما ترتيبيا واسما خاصا به ويبقى تصميم العقار ملحقا به.

كما ان المشرع المغربي نص في المادة20 من المرسوم2.18.181 على أنه: * يؤسس الرسم العقاري ونظيره بطريقة الكترونية اعتمادا على قاعدة البيانات العقارية المحينة المتوفرة لدى الوكالة المؤشر عليها من قبل المحافظ عل الأملاك العقارية.

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

يتم تحيين الرسم العقاري ونظيره وفق نفس الكيفية المشار اليها في الفقرة الأولى من هذه المادة بمناسبة القيام بأي اجراء جديد بملف الرسم العقاري المعني.

يحدد شكل الرسم العقاري ونظيره المعدان بطريقة الكترونية وكذا البيانات التي يتعين أن تضمن بهما بقرار لمدير الوكالة*.

وعليه، يؤسس الرسم العقاري ونظيره بطريقة الكترونية اعتمادا على قاعدة البيانات العقارية المحينة الموجودة أو المتوفرة لدى الوكالة والتي يؤشر عليها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية ويضمن هذا الرسم الوضعية القانونية للملك والبيانات المتعلقة بالعقار المعني وأن شكل الرسم العقاري يحدد وفق الطريقة الالكترونية وكذا البيانات التي يتعين أن يتضمن لهما بقرار المدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

وقد نظم المشرع المغربي إمكانية طلب نسخة من الرسم العقاري بطريقة الكترونية وذلك من خلال تقديم طلب عبر البوابة الالكترونية المخصصة لهذا الغرض. وبالتالي يمكن القول ان عملية التأشير على نسخ الرسوم العقارية والتصاميم المرفقة بها يتم بصيغة الكترونية وهذا ما أدى الى توقف المحافظة العقارية عن

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

عمليات التأشير المادي في كل الخدمات التي تقدمها (مصطفى الردعي،2022، ص117). وهذا ما أدى من تسريع وجودة الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية، فالتأشير الالكتروني أكثر نجاعة في تحقيق الأمن العقاري وحماية الملكية العقارية والحقوق المترتبة عنها.

ثانيا: اكراهات تنزيل التدبير الالكتروني لإجراءات التحفيظ العقاري

شهد المغرب تحولا نحو الرقمنة في مختلف المجالات، ومن بينها قطاع العقار، وقد جاء تنزيل التدبير الالكتروني كخطوة مهمة لتحسين أداء الإدارة العقارية فقد تحولت الإدارات العمومية من نظام الإدارة التقليدية الى نظام الإدارة الالكترونية وذلك لتبسيط الإجراءات. الا أن هذا التحول لا يخلو من اكراهات وتحديات. وهو ما سنتطرق اليه في النقطتين التاليتين.

1- الاكراهات التقنية والتنظيمية لإجراءات التحفيظ العقاري

تشمل الاكراهات التقنية والتنظيمية لتنزيل التدبير الالكتروني لإجراءات التحفيظ العقاري عدة عوامل منها:

***البنية التحتية والتكنولوجيا:** حيث تعاني الإدارة الالكترونية المغربية من عدم تطوير النظم المعلوماتية من خلال صيانتها وتغييرها بما هو أفضل في ظل قلة مراكز الدراسات والاستشارات. وكذلك عدم وجود مواصفات ومعايير محددة لتحديث الأجهزة والبرامج في مجال تقنية المعلومات.

وبالاطلاع على المادة 8 من المرسوم 2.18.181تنص على أنه: * يتم التدبير الالكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها مع مراعاة مقتضيات القانون09.08المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.09.15 بتاريخ 22 صفر1430 الموافق18 فبراير 2009، والمقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأمن نظم المعلومات والتوجيهات الوطنية في هذا الشأن.

يعتبر طبقا للتشريع الجاري به العمل طالب الاجراء أو الخدمة مسؤولا عن صحة المعطيات والبيانات والوثائق التي أدى بها عبر المنصة الالكترونية*.

فهذه المادة تحيل على مقتضيات القانون 09.08(ظهير شريف رقم1.09.15 صادر في 22 صفر1430 الموافق ل 18 فبراير 2009 بتنفيذ القانون 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين اتجاه

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي) لتوفير بيئة الكترونية امنة ومحصنة من أجل حماية المعلومات والمحافظة عليها وعلى سريتها خاصة مع تزايد انتشار الاختراقات بكافة أشكالها. فقد عمل هذا القانون على خلق مرتكزات تكاملية تحافظ على خصوصية المعلومات في البيئة الرقمية.

***ضمان أمان البيانات العقارية** : أضحت التهديدات الالكترونية أكثر تعقيدا، حيث بات من الصعب حصرها أو تطوير استراتيجيات محكمة لمواجهتها بشكل كامل خاصة مع تعدد أشكالها و مصادرها و تطورها المتسارع و المستمر. فهي تأثر على الأنظمة والشبكات والأجهزة التي تستخدمها الإدارة الرقمية. خاصة _الادارات العقارية_ لما تتطلبه من معلومات سواء كانت متعلقة بالعقار المراد تحفيظه (المرجع العقاري...) أو كانت متعلقة بطالب التحفيظ (المعلومات الشخصية...) ففي حالة عدم توفر الوسائل الحمائية من القرصنة الالكترونية التي تهدد نظم المعلومات يمكن للمستفيدين من خدمات الإدارة العقارية أن يتعرضوا لتسريب معلوماتهم الشخصية.

2- التحديات الاجتماعية والمادية لإجراءات التحفيظ العقاري:

تكتسي الإدارة الرقمية العقارية أهمية كبيرة لما توفره من تسهيلات لطالب التحفيظ سواء على مستوى الوقت أو التكاليف أو جودة الخدمات، ومع ذلك لاتزال _الادارة الرقمية العقارية_ لا ترقى الى مستوى التطلعات نظرا لكونها تعاني من مجموعة من الاكراهات نذكر منها:

***الاكراهات الاجتماعية والمادية:**

قد يواجه التحول الرقمي مقاومة من بعض المتعاملين الذين اعتادوا على الإجراءات التقليدية، حيث نجد أن المواطن المغربي غير قادر على مسايرة ما يحدث من تطورات تكنولوجية، فأغلب الأفراد وخاصة منهم الملاك ليست لهم دراية كافية بالخدمات التي تقدمها الإدارة العقارية بشكل الكتروني. وزيادة على ذلك الإمكانات المادية الباهظة لإجراءات التحفيظ التي تؤدي الى نفور أصحاب العقارات.

***التغيير الثقافي**: احتياج المواطن المغربي ضبط ما يسمى بالمعرفة الرقمية أو المعلوماتية وذلك بقيام الوكالة الوطنية للمحتفظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بحملات تحسيسية اعلامية لكافة المواطنين وحثهم على اللجوء إلى التدبير الإلكتروني لتحفيظ عقاراتهم، وتوضيح المزايا التي توفرها الوكالة عبر هذه الخدمة.

***التدريب والتأهيل**: فالموارد البشرية عنصر أساسي في منظومة التحديث الإداري والانتقال من نظام الإدارة التقليدية إلى نظام الإدارة الإلكترونية بحيث يجب على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية أن تعمل

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934

على تكوين وتدريب أطرها على استخدام الوسائل الالكترونية المتاحة لديها وذلك مواكبة لبرنامج الإدارة الرقمية بتشخيص إمكانات مادية لإدارة المحافظة العقارية لتكوين موظفيها وكذا تجهيز إدارة المحافظة العقارية بالمعدات والبرمجيات اللازمة للعمل.

خاتمة:

صفوة القول، اعتمد المشرع المغربي على عدد من اليات تسوية الوضعية القانونية للعقارات و التي نجد من بينها احداث منصة الكترونية خاصة بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية و ذلك من خلال مرسوم2.18.181 الذي يعتبر قفزة نوعية في مجال المعاملات العقارية و ذلك لإتاحته سواء للمهنيين أو المرتفقين المتعاملين مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية سهولة الولوج للمنصة الالكترونية و القيام بمختلف العمليات المتعلقة بالتحفيظ العقاري كما تساعد المغاربة و الأجانب على حد سواء من تتبع عقاراتهم، فالاستفادة من هذه الخدمات و العمليات مشروطة بالانخراط في المنصة الالكترونية للوكالة العقارية وذلك درءا لطول الإجراءات و التعقيدات التي تعرفها الطريقة التقليدية في معالجة عمليات التحفيظ العقاري.

وذلك لن يتحقق الا من خلال حماية المنصة الالكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية من القرصنة الالكترونية على البيانات الشخصية للمرتفقين. لذا قد وضع المشرع المغربي مجموعة من القوانين التي تنظم الجرائم المعلوماتية والتي تهدف أساسا الى ضمان سلامة النظم المعلوماتية من المخاطر التي تهددها.

لائحة المصادر والمراجع:

1. ابتسام النوري،2023، دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد55، المغرب.
2. أحمد الشحيتي، محمد صغير، 2003، الطعن في قرارات المحافظ بين اختصاص القضاء العادي واختصاص القضاء الإداري، مجلة المناظرة، عدد8، المغرب.
3. ادريس الفاخوري، 2013، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون14.07، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب.

ISSN print/ 2769-1926 ISSN online/ 2769-1934
4. عبد العالي العبودي، 2003، نظام التحفيظ العقاري واشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية، المركز المغربي، الدار البيضاء، المغرب.
5. عبد الكريم شهبون، 2014، الشافي في شرح قانون التحفيظ العقاري الجديدرقم14.07، مكتبة الرشاد، سطات، المغرب.
6. عمر أزوكار، 2014، التحفيظ العقاري في ضوء التشريع العقاري وقضاء محكمة النقض، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب.
7. محمد العلمي،2017، التحفيظ العقاري دعامة أساسية لتكوين رصيد عقاري يستوعب توسيع المدن، مؤلف جماعي حول تدبير المدن وتحديات الحكامة، مطبعة قرطبة، أكادير، المغرب.
8. محمد محروك، 2021، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب في ضوء اخر المستجدات، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب.
9. مصطفى الردعي، 2022، التدبير الالكتروني لعمليات التحفيظ في التشريع المغربي، مجلة الباحث، سلسلة أبحاث جامعية، العدد65،المغرب.