ذ.بصري هشام
إطار عالي بمديرية المحافظة العقارية

أثر التدبير الإلكتروني على نظام التحفيظ العقاري المغربي

أية أدوار للرقمنة في صلب نظام الاشهار بالسجلات العقارية؟

قراءة في المتغيرات التشريعية والواقع العملي



دار الأمان
الرباط

DAR AL AFAK
COPY

فهرس الموضوعات

كلمة 5

المحور الأول
دراسة : أثر التدبير الإلكتروني على نظام التحفيظ العقاري المغربي

مقدمة 9

المبحث الأول: تجليات تطبيق التحول المعلوماتي لمنظومة التحفيظ العقاري 13

المطلب الأول: تجليات التدبير الإلكتروني للمنظومة المعلوماتية الداخلية 13

الفرع الأول : المنظومة المعلوماتية المتدخلة في انتاج التقييدات 13

الفقرة الاولى : المنظومة المعلوماتية المتعلقة بمعالجة المعطيات العقارية 13

الفقرة الثانية: المنظومة المعلوماتية المتعلقة بتصفية واستخلاص الوجيبات 14

الفقرة الثالثة : المنظومة المعلوماتية المتعلقة بتحيين وحفظ المعطيات العقارية 14

الفرع الثاني : المنظومة المعلوماتية الداعمة لعملية انتاج التقييدات .. 16

الفقرة الأولى: المنظومة المعلوماتية المتعلقة بتدبير الرصيد الوثائقي 16

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: المنظومة المعلوماتية المتعلقة بتتبع الإنتاجية 17
المطلب الثاني : تجليات التدبير الإلكتروني للمنظومة المعلوماتية التفاعلية مع المرتفقين 17
الفرع الأول: الخدمات الإلكترونية المتوفرة للعموم 18
الفقرة الأولى: خدمة شهادة الملكية 18
الفقرة الثانية: خدمة محافظتي 19
الفقرة الثالثة: خدمة الإشهار العقاري 20
الفقرة الرابعة: خدمة شكاية إلكترونية 20
الفرع الثاني: الخدمات الإلكترونية المتوفرة للمهنيين – الموثقون نموذجا 21
الفقرة الأولى: وضع نظام الكتروني لإيداع الإجراءات التوثيقية 23
الفقرة الثانية : تقييم تجربة النظام الإلكتروني لإيداع الإجراءات التوثيقية 36
المبحث الثاني: صعوبات تعميم التدبير الإلكتروني لإجراءات ومساطر التحفيظ العقاري 49
المطلب الأول: صعوبات مرتبطة بتأخر تنزيل إجراءات تنفيذية موازية 49
الفرع الأول : إشكال تعميم الهوية الرقمية وطلبات عموم المرتفقين عن بعد 49
الفرع الثاني: إشكال التأخر في تطوير منصات رقمية تفاعلية 51
المطلب الثاني: صعوبات مرتبطة بتأخر تنزيل مقتضيات تشريعات موازية 52

DAR AL AFAK
COPY

الفرع الأول : واقع استجابة المحرر التوثيقي لمتطلبات الرقمنة.....53
الفقرة الأولى: رقمنة المحرر التوثيقي ومقتضيات القانون
رقم 53. 05.....53
الفقرة الثانية: رقمنة المحرر التوثيقي ومقتضيات القانون
رقم 32. 09.....63
الفرع الثاني : مستقبل المحرر التوثيقي في ظل المد الرقمي.....66
الفقرة الأولى: التحديات المطروحة أمام رقمنة المحرر التوثيقي.....67
الفقرة الثانية: استحضار التجربة المتبعة في الأنظمة المقارنة.....75

المحور الثاني
دراسة بحثية باللغة الفرنسية

Etude : Le duplicata : dernier bastion du physique dans un cercle vertueux de la digitalisation chez l'ANCFCC. 92

المحور الثالث
محور التشريع العقاري

مرسوم رقم 2.18.181 صادر في 2 ربيع الآخر 1440
(10 ديسمبر 2018) بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني
لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها كما تم تتميمه
وتعديله بالمرسوم رقم 604.21.2 صادر في
24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021).....100
الفهرس.....117



هذا الكتاب

"إن الحديث عن رفع الطابع المادي عن طلبات الإجراءات التي يتقدم بها الموثقون عبر الفضاء الخاص المتاح لهم بالبوابة الإلكترونية يجرنا حتما إلى الإستدلال فعليا بما أنجز وتحقق على أرض الواقع لفائدة هذه الشريحة من المهنيين ، بشكل يجعلنا نلامس أحد الجوانب العملية لمشاركة الموثق في الإشهار الرقمي للحقوق العينية و التحملات العقارية المنصبة على العقارات المحفظة و في طور التحفيظ ، وذلك من خلال الكشف عن كيفيات الإيداع الإلكتروني الحالي للعمليات التوثيقية".

" لئن كانت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية قد سارعت بتنزيل مخططها الرقمي لأجل تحديث أساليب عملها والرقي بخدماتها لفائدة مرتفقيها من خلال وضع منصة إلكترونية تفاعلية ، ووضعها أيضا بذات المنصة رهن إشارة الموثقين فضاءا متكاملا خاصا بهم ، فإن هذا السبق المسجل للوكالة لا يخفي حقيقة تخلف النظام القانوني للتوثيق التعاقدي عن ركب الرقمنة.

فقد كان من المأمول أن يساير التشريع المغربي التطور التكنولوجي للرقميات ووسائل الإتصال الحديثة بإصدار تشريع مرن يجيز وينظم العقد الإلكتروني و التوثيقي منه على وجه أخص ، ما دام أن المهنيين موثقو العقود يعتبرون بالضرورة شركاء للوكالة في وضع لبنات إنتاج إشهار رقمي منسجم و متجانس مسطريا و ووثائقيا".

تصميم الغلاف: المهدي بلشهب

ISBN : 978-9920-535-28-1

9 789920 535281

100 درهما

مطبعة الأمنية - الرباط 2024