نصر الدين ايناو
دكتور في الحقوق
مستشار بمحكمة الاستئناف بوجدة

واقع الرقمنة في المعاملات العقارية



تقديم : د. عبد الرزاق حباني
أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
جامعة محمد الأول، وجدة

الطبعة الأولى 2025

DAR AL AFAK
COPY

الفهرس

تقديم 5

مقدمة 9

الباب الأول: آليات تكريس الرقمنة، وتجلياتها على مستوى توثيق المعاملات العقارية 25

الفصل الأول ماهية الرقمنة وآليات تكريسها مؤسساتيا وتشريعيا. 29

المبحث الأول مفهوم الرقمنة وتمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة 30

المطلب الأول: مفهوم الرقمنة وأهدافها 30

الفقرة الأولى: تعريف الرقمنة. 31

أولا: المفهوم العام للرقمنة 31

ثانيا: الرقمنة والقانون 34

ثالثا: رقمنة المعاملات العقارية 36

الفقرة الثانية: أهداف الرقمنة. 40

أولا: اعتماد الأساليب الحديثة في المعاملات الإدارية. 40

ثانيا: تبسيط المساطر الإدارية 41

ثالثا: تحقيق الشفافية والمساواة بين المرتفقين 43

رابعا: تطوير التواصل الإداري 45

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني: تمييز الرقمنة عن بعض المفاهيم المشابهة 46
الفقرة الأولى: الرقمنة والذكاء الاصطناعي 47
الفقرة الثانية: الرقمنة والعقود الذكية 53
أولا: مفهوم العقد الذكي المدمج في تقنية البلوكتشين 54
ثانيا: مدى إمكانية تصور إعمال العقود الذكية في نطاق المعاملات العقارية 60
المبحث الثاني آليات تكريس الرقمنة مؤسساتيا وتشريعيا 64
المطلب الأول: تكريس الرقمنة على المستوى المؤسساتي 64
الفقرة الأولى: أهم الاستراتيجيات المكرسة للرقمنة 64
أولا: المخطط الخماسي 1999-2003 65
ثانيا: استراتيجية المغرب الإلكتروني 2005-2010 65
ثالثا: استراتيجية المغرب الرقمي 2013 66
رابعا: استراتيجية المغرب الرقمي 2020 67
خامسا: الخطة الوطنية لإصلاح الإدارة 2021/2018 67
سادسا: استراتيجية المغرب الرقمي 2030 69
الفقرة الثانية: دور وكالة التنمية الرقمية في تكريس الرقمنة 70
المطلب الثاني: تكريس الرقمنة على المستوى التشريعي 76
الفقرة الأولى: تكريس رقمنة الخدمات الإدارية 76
أولا: القانون رقم 55.19، المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية 77
ثانيا: القانون رقم 31.13 المتعلق بالحق في الحصول على المعلومات 78
ثالثا: القانون رقم 05.20 المتعلق بالأمن السيبراني 80

DAR AL AFAK
COPY

رابعا: المرسوم المتعلق بالصفقات العمومية..... 82

خامسا: مرسوم 10 ديسمبر 2018 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها 83

الفقرة الثانية: تكريس رقمنة مختلف المعاملات القانونية أولا: القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية 85

أولا: القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية 85

ثانيا: القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي 88

ثالثا: القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك 89

رابعا: القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية 90

الفصل الثاني تجليات الرقمنة على مستوى توثيق المعاملات العقارية 93

المبحث الأول واقع التعاقد الإلكتروني في المعاملات العقارية..... 94

المطلب الأول: الأحكام العامة للتعاقد الإلكتروني 94

الفقرة الأولى: ماهية العقد الإلكتروني 95

أولا: التعريف التشريعي للعقد الإلكتروني 97

ثانيا: التعريف الفقهي للعقد الإلكتروني..... 100

ثالثا: خصائص العقد الإلكتروني 101

الفقرة الثانية: التوقيع الإلكتروني..... 103

أولا: مفهوم التوقيع الإلكتروني 103

DAR AL AFAK
COPY

ثانيا: صور التوقيع الإلكتروني..... 109
المطلب الثاني: واقع التوثيق الإلكتروني للعقود العقارية..... 114
الفقرة الأولى: مدى إمكانية توثيق العقود العقارية إلكترونيا..... 114
الفقرة الثانية: المقتضيات القانونية المعرقلة لإمكانية التوثيق الإلكتروني للعقود العقارية..... 121
أولا – المقتضيات القانونية الخاصة بالموثقين:..... 122
ثانيا: المقتضيات القانونية الخاصة بالعدول..... 124
ثالثا: المقتضيات القانونية الخاصة بالمحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض..... 129
المبحث الثاني: واقع الرقمنة على مستوى المساطر الإدارية المواكبة لتوثيق العقود العقارية..... 132
المطلب الأول: تجليات الرقمنة على مستوى علاقة محرري العقود العقارية بالإدارات ذات الصلة..... 132
الفقرة الأولى: تجليات الرقمنة على مستوى علاقة محرري العقود العقارية بالمحافظة العقارية..... 133
أولا: بخصوص الموثقين..... 135
ثانيا: بخصوص العدول..... 141
ثالثا: بخصوص المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض..... 142
الفقرة الثانية: تجليات الرقمنة على مستوى علاقة محرري العقود العقارية بباقي الإدارات ذات الصلة..... 144
أولا: واقع الرقمنة على مستوى علاقة الموثق بصندوق الإيداع والتدبير..... 144
ثانيا: واقع الرقمنة على مستوى علاقة محرري العقود العقارية بالمديرية العامة للضرائب..... 148

DAR AL AFAK
COPY

ثالثا: واقع الرقمنة على مستوى علاقة محرري العقود العقارية بالخزينة العامة للمملكة 152

المطلب الثاني: تجليات الرقمنة على مستوى بعض المساطر الخاصة بالتعمير والسكن 154

الفقرة الأولى: واقع الرقمنة على مستوى مساطر رخص التعمير والبناء 154

أولا: أهم رخص التعمير والبناء 156

ثانيا: واقع التدبير الرقمي لرخص التعمير والبناء 160

الفقرة الثانية: تجليات الرقمنة على مستوى دليل القيم التجارية للعقارات، ومسطرة اقتناء السكن المدعم 166

أولا: رقمنة دليل القيم التجارية للعقارات 166

ثانيا: رقمنة مسطرة اقتناء السكن المدعم 169

الباب الثاني: واقع رقمنة المعاملات العقارية المرتبطة بالتحفيظ وتمظهرات حمايتها القانونية 175

الفصل الأول واقع التدبير الرقمي لعمليات التحفيظ العقاري 179

المبحث الأول إجراءات التدبير الرقمي لمسطرة التحفيظ العقاري 180

المطلب الأول: رقمنة إيداع مطالب التحفيظ وإشهارها 180

الفقرة الأولى: الإيداع الإلكتروني لمطلب التحفيظ 181

أولا: شكليات الإيداع الإلكتروني لمطلب التحفيظ 184

ثانيا: آثار الإيداع الإلكتروني لمطلب التحفيظ 188

الفقرة الثانية: واقع التدبير الإلكتروني لعمليات الإشهار والتحديد 193

أولا: الإشهار الإلكتروني 193

DAR AL AFAK
COPY

ثانيا: التدبير الرقمي لعمليات التحديد..... 198

المطلب الثاني: التدبير الرقمي للتعرضات الواردة على مطالب التحفيظ إداريا وقضائيا

الفقرة الأولى: واقع التدبير الإلكتروني للتعرض على مطلب التحفيظ خلال المرحلة الإدارية..... 205

أولا: شكليات تقديم التعرض الإلكتروني..... 207

ثانيا: آثار تقديم التعرض الإلكتروني..... 212

الفقرة الثانية: واقع وآفاق التدبير الإلكتروني للمنازعة في مطلب التحفيظ خلال المرحلة القضائية..... 217

أولا: اختصاص البت في المنازعات المرتبطة بالتدبير الإلكتروني للتعرضات خلال المرحلة الإدارية..... 218

ثانيا: واقع وآفاق الإحالة الرقمية لملف التحفيظ على المحكمة المختصة..... 222

المبحث الثاني: واقع التدبير الرقمي لإجراءات تأسيس الرسوم والسجلات العقارية..... 227

المطلب الأول: واقع التدبير الرقمي لتأسيس الرسوم العقارية وتسليم الشهادات العقارية..... 227

الفقرة الأولى: تأسيس الرسم العقاري ونظيره بطريقة إلكترونية..... 228

أولا: تأسيس الرسم العقاري ونظيره بطريقة إلكترونية..... 230

ثانيا: إمكانية سحب نظير الرسم العقاري بطريقة إلكترونية..... 233

الفقرة الثانية: تسليم الشهادات العقارية بطريقة إلكترونية..... 237

أولا: تسليم شهادة الملكية بشكل إلكتروني..... 239

ثانيا: تسليم باقي الشهادات العقارية بشكل إلكتروني..... 240

DAR AL AFAK
COPY

ثالثا: تسليم نسخ الوثائق المودعة والاطلاع على المعطيات العقارية بشكل إلكتروني..... 242
رابعا: التحقق من صحة الشهادات المسلمة بشكل إلكتروني..... 244
المطلب الثاني: واقع التدبير الرقمي للسجلات العقارية..... 246
الفقرة الأولى: سجل الإيداع الإلكتروني..... 246
الفقرة الثانية: واقع التدبير الرقمي لسجلات الأرشيف والوكالات..... 253
أولا – التدبير الإلكتروني للأرشيف..... 253
ثانيا – التدبير الإلكتروني للوكالات..... 259
الفصل الثاني: الحماية القانونية للمعاملات العقارية الرقمية، وواقع التقاضي الإلكتروني بشأنها..... 267
المبحث الأول الحماية القانونية للمعاملات العقارية الرقمية..... 268
المطلب الأول: حماية التوقيع الإلكتروني المرتبط بالمعاملات العقارية الرقمية..... 268
الفقرة الأولى: الحماية التقنية للتوقيع الإلكتروني..... 269
أولا: تقنية التشفير..... 270
ثانيا: الجهات المكلفة بمراقبة وتقديم خدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية..... 275
الفقرة الثانية: الحماية الجنائية للتوقيع الإلكتروني..... 284
أولا: الجرائم المرتكبة من قبل مقدمي خدمات الثقة..... 281
ثانيا: الجرائم المرتكبة من قبل المستفيدين من خدمات الثقة..... 283
ثالثا: الجرائم المرتكبة من قبل مقدمي خدمات التشفير..... 283
المطلب الثاني: حماية المعطيات الشخصية المرتبطة بالمعاملات العقارية الرقمية..... 287

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الأولى: المعطيات الشخصية المشمولة بالحماية..... 288

أولا: نطاق تطبيق القانون رقم 09.08، وماهية المعطيات الشخصية المعالجة..... 288

ثانيا: مدى سريان مقتضيات القانون رقم 09.08 على المعطيات الشخصية المرتبطة بالمعاملات العقارية الرقمية..... 293

الفقرة الثانية: أوجه الحماية المقررة للمعطيات الشخصية المرتبطة بالمعاملات العقارية الرقمية..... 296

أولا: الحماية المؤسساتية للمعطيات ذات الطابع الشخصي..... 297

ثانيا: الحماية الزجرية للمعطيات ذات الطابع الشخصي..... 300

ثالثا: القواعد العامة المانعة لإفشاء سرية البيانات المرتبطة بالمعاملات العقارية الرقمية..... 307

المبحث الثاني واقع التقاضي الإلكتروني بشأن المعاملات العقارية..... 311

المطلب الأول: مفهوم التقاضي الإلكتروني وخصائصه..... 311

الفقرة الأولى: مفهوم التقاضي الإلكتروني..... 312

الفقرة الثانية: خصائص التقاضي الإلكتروني..... 320

أولا: حلول المستندات الإلكترونية محل المستندات الورقية..... 320

ثانيا: تقديم مختلف الخدمات إلكترونيا..... 321

ثالثا: الاعتماد على الوسيط الإلكتروني..... 322

رابعا: تحسين جودة الخدمات وسرعة البت فيها..... 322

خامسا: تحسين شروط العمل لمختلف المتدخلين في عملية التقاضي..... 325

سادسا: تعزيز قيم النزاهة والشفافية..... 325

DAR AL AFAK

المطلب الثاني: واقع التدبير الإلكتروني لإجراءات الدعوى العقارية 329
الفقرة الأولى: الإجراءات الأولية السابقة لتبليغ الأطراف 329
أولا: على مستوى إحداث منصة إلكترونية لتبادل المعطيات بين المحكمة وباقي المعنيين 331
ثانيا: على مستوى إيداع المقالات الافتتاحية للدعوى 332
ثالثا: على مستوى تعيين القاضي المقرر، أو القاضي المكلف بالقضية 334
الفقرة الثانية: واقع التبليغ الإلكتروني والإجراءات اللاحقة له 338
أولا: التبليغ الإلكتروني 338
ثانيا: مناقشة القضية وإصدار الحكم إلكترونيا 342
ثالثا: الإجراءات الإلكترونية لتنفيذ الحكم المدني 346
خاتمة 349
لائحة المصادر والمراجع 357
الفهرس 383

DAR AL AFAK
COPY

"... ولما كان قطاع العقار يعتبر من أهم القطاعات التي تأثرت بشكل كبير بالتكنولوجيا الرقمية، بحيث غزت هذه الأخيرة مختلف أنشطته بداية من مرحلة التسويق، ومرورا بمرحلة التفاوض والتوثيق ونقل الملكية، حيث أصبح كل ذلك يتم بوسائل إلكترونية وتقنيات جديدة ومتطورة، فإن المغرب حاول أيضا مواكبة هذا الأمر باعتماد الرقمنة واستعمال التكنولوجيات الحديثة على مستوى مختلف إدارات الدولة ومؤسساتها ذات الصلة بالمعاملات العقارية، وذلك بغية تحقيق الأمن العقاري كرافعة للتنمية والاستثمار، وأساسا لخلق الثروة وتحقيق مصالح الفرد والجماعة..."

مطبعة الأمنية – الرباط 2025

RD
الرواشد للنشر والتوزيع
شارع الزرقطوني عمارة السعادة
رقم 77 الطابق الأول وجدة

9 789920 234672

الثمن : 140 درهم