

آفاق المحافظة العقارية الرقمية في حكمة التسيير الإداري والحد من ظاهرة الاستيلاء على الملكية العقارية

حمزة أمزيل

إطار قانوني باحث في القانون العقاري

أصبحت الأنظمة المعلوماتية في الوقت الراهن من أهم الدعائم الحيوية التي لا يمكن الاستغناء عنها في كافة المجالات، وذلك لأهميتها في الدفع بعملية التنمية الشاملة و المستدامة. ولعل التوجيهات الملكية السامية التي وجهها الجناح الشريف بواسطة رسالته إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية المنعقدة يومي 08 و 09 دجنبر 2015 بالصخيرات لخير دليل على أهمية التكنولوجيا المعلوماتية في تحريك الهياكل المنظمة للملكية العقارية ببلادنا، حيث جاء فيها "وعلا على تعزيز الأمن العقاري وتحسين الملكية العقارية والرفع من قيمتها الاقتصادية والائتمانية، فإنه يتعين العمل على مضاعفة الجهود، من أجل الرفع من وثيرة التحفيز العقاري، في أفق تعميمه على كافة التراب الوطني، كما ينبغي استثمار التكنولوجيا الرقمية التي يشهدها العالم اليوم، في مجال ضبط البنية العقارية، وتأمين استقرارها وتداولها....." لذلك عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية¹، على تفعيل الوسائل الرقمية والمعلوماتية التي تساعد المحافظ على الأملاك العقارية في القيام بمهامه بكيفية أكثر نجاعة من جهة، ومن جهة أخرى، تساهم في حماية الملكية العقارية والحد من ظاهرة الاستيلاء عليها، عن طريق توفير مجموعة من التطبيقات المعلوماتية لعمل المحافظة العقارية (الفقرة الأولى)، وتوفير مجموعة من الخدمات الإلكترونية بين يدي الملاك لتتبع وضعيات عقاراتهم عن بعد (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: التطبيقات المعلوماتية لتدبير عمل المحافظة العقارية

وعيا من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بأهمية المعلومة العقارية في سلسلة الإنتاج، بادرت منذ سنوات إلى تبني استراتيجية المعالجة المعلوماتية لأنشطة المحافظات العقارية، والتي اعتبرتها طليعة أولوياتها، إذ يعتبر تمكين المرتفقين من المعطيات المضمنة بالسجلات و التصاميم العقارية أحد مهامها الرئيسية.

وتبعا لذلك فإن أهمية التطبيقات المعلوماتية المعتمدة من طرف هذه الوكالة، والتي خول المشرع المغربي العمل بها بموجب الفقرة الأولى والثانية من المادة الثالثة من المرسوم المتعلق بتحديد شروط

¹ وذلك بواسطة مجموعة من المذكرات الصادرة عن السيد المحافظ العام، وقد تكرست هذه المذكرات والقرارات، بصدر مرسوم رقم 2.18.181 صادر في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018) بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6737-16 ربيع الآخر (24 ديسمبر 2018).

وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، تكمن في تسريع إجراءات التحفيظ والعمليات اللاحقة له من جهة وكذا تكريس الأمن العقاري من جهة ثانية، وتنقسم هذه التطبيقات إلى تطبيقات معتمدة ما قبل تأسيس الرسم العقاري (أولا) وتطبيقات معتمدة في مرحلة ما بعد تأسيس الرسم العقاري (ثانيا).

أولا: التطبيقات المعلوماتية المعتمدة ما قبل تأسيس الرسم العقاري

تعتبر التطبيقات أو البرامج التي تم اعتمادها من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، مواكبة لاحتياجات العصر الراهن، و من بين هذه البرامج المعتمدة ما قبل تأسيس الرسم العقاري :

أ- (تلقي الوثائق من أجل الدراسة بواسطة برنامج تدبير إيداع الوثائق من أجل الدراسة R1¹، وهو المعمول به حاليا، ويمكن هذا البرنامج المحافظ من :

✓ استخراج وصل لتسليمه للمعني بالأمر مقابل إيداع طلب للتحفيظ طبقا للفصل 13 من القانون 14.07.

✓ استخراج وصل من أجل تسليمه لكل طالب إجراء طبقا للفصل 76 من نفس القانون أعلاه.

✓ استخراج سجل إيداع الوثائق المودعة للدراسة من أجل مسكه طبقا للفصل 76 من نفس القانون.

ب- (تصفية واستخلاص الوجيبات المستحقة على الطلبات المقدمة للمحافظة العقارية بواسطة برنامج استخلاص الرسوم، ويمكن هذا البرنامج المحافظ من² :

✓ استخراج وصل من أجل تسليمه لكل طالب إجراء مقابل أداء الوجيبات المستحقة³، وذلك إعمالا بمقتضيات الفصل 32 من المرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ الصادر في 14 يوليو 2014.

✓ استخراج الوثائق المحاسبية اليومية والشهرية والسنوية المتعلقة بمداخل المحافظة .

✓ التدبير الإلكتروني للسجلات المحاسبية الممسوكة من طرف المحافظ.

ت- (متابعة إجراءات المسطرة المتعلقة بالعقارات في طور التحفيظ بواسطة برنامج "مطلب" : و تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي⁴ :

• النشر والتعليق: يمكن برنامج "مطلب" المحافظ من استخراج خلاصات المطالب، والخلاصات الإصلاحية، وإعلانات انتهاء التحديد، وإعلانات جديدة عن انتهاء التحديد من أجل نشرها بالجريدة الرسمية،

¹ حيث جاء في مذكرة المحافظ العام عدد 5364 المؤرخة في 17 أبريل 2019 " استكمالا لبرنامج تطوير وتجويد الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لخدماتها المقدمة لكافة المرتفقين. تم إعداد برنامج إلكتروني جديد لتدبير الوثائق المودعة للدراسة (R1) سيدخل حيز التنفيذ ابتداء من 22 أبريل 2019 ليعوض سجل الإيداع الورقي المعمول به حاليا "

وكذا المواد 5 و 11 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري.
² علي العطري " قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيظ العقاري " دفا تر محكمة النقض العدد 26، ص : 91.
³ كما نصت المادة 36 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري على أنه " تؤدي وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المتعلقة بالخدمات التي تقدمها الوكالة بكافة وسائل الأداء الإلكتروني المعتمدة من قبل الوكالة والمحددة بقرار لمديرها، وذلك في حساب أو حسابات خاصة مفتوحة لهذا الغرض".

⁴ علي العطري، م.س ص : 92.

و تعليقها بعد ذلك لدى الجهات المعنية، وذلك تطبيقا لمقتضيات الفصول 17 و 18 و 23 و 37 و 83 من ظهير التحفيظ العقاري المغير والمتمم بموجب القانون رقم 14.07، وكذلك الفصل 2 من المرسوم المشار إليه أعلاه.

• توجيه الاستدعاءات: يستخرج المحافظ من قاعدة البيانات الخاصة بمطلب التحفيظ، مختلف الاستدعاءات الموجهة للمتدخلين في مسطرة التحفيظ لحضور عمليات التحديد والتحديد التكميلي، و ذلك عملا بمقتضيات الفصلين 19 و 23 من قانون التحفيظ، والفصل 02 من المرسوم الصادر بتاريخ 14 يوليو 2014.

• توجيه الإنذارات : نتيج قاعدة البيانات المتعلقة بمطالب التحفيظ، إمكانية استخراج مختلف الإنذارات المرتبطة بمسطرة التحفيظ والموجهة لطالب التحفيظ أو المتعرض، سواء من أجل استئناف عمليات التحديد، أو لإبداء رأيه في التعرضات، أو من أجل متابعة المسطرة بالنسبة للأول، ومن أجل الإدلاء بالحجج وأداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة، وعند الاقتضاء وجيبات التحديد التكميلي بالنسبة للمتعرض، وتنظم هذه الإنذارات بموجب الفصول 23 و 25 و 31 و 50 من قانون التحفيظ العقاري المذكور.

• الإيداعات: أثناء سريان مسطرة التحفيظ، قد ترد على مطلب التحفيظ تعرضات، أو حقوق خاضعة للإشهار، بحيث يقوم المحافظ على معالجتها ببرنامج "مطلب"، الذي يمكنه من استخراج بيانات الإيداعات والتعرضات والتي تشكل مضمون سجل التعرضات.

• مسك سجلات مسطرة التحفيظ: خولت المادة 34 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري¹، للمحافظ صلاحية التدبير الإلكتروني لسجل التعرضات R3 والسجل الترتيبي الخاص بالإجراءات السابقة للتحفيظ R2 biss، و ستمكن قاعدة البيانات الخاصة بمطالب التحفيظ، المحافظ من استخراج هذين السجلين بطريقة إلكترونية تطبيقا للفصول 25 و 76 و 84 من قانون التحفيظ العقاري و التي تلزمه بمسكها و تدبيرها، فضلا عن الفصل 24 من المرسوم المؤرخ في 14 يوليو 2014.

• ارسال البيانات التي تستوجب النشر في الجريدة الرسمية إلى المصالح المركزية، التي تقوم بإرسالها إلى الأمانة العامة للحكومة التي تقوم بنشرها في الجريدة الرسمية.

ثانيا: التطبيقات المعلوماتية المعتمدة ما بعد تأسيس الرسم العقاري

أ- بعد تأسيس الرسم العقاري تأتي مرحلة تضمين البيانات الخاصة في برامج خصص لهذه الغاية وذلك أطلق عليه برنامج تدبير الرسوم العقارية (LOGCF) :

1-تضمين البيانات المتعلقة بالحقوق والتحملات العقارية المنصبة على العقارات المحفوظة:

¹ تنص المادة 34 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري أنه "يمكن للوكالة مسك السجلات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري بطريقة إلكترونية، بكيفية موثوقة ومؤمنة تضمن صدقية المعطيات والمعلومات التي تتضمنها وسلامتها وتأمينها. يتم الاستغناء عن السجلات الورقية وتعويضها بالسجلات الإلكترونية المذكورة، بكيفية تدريجية، وفق الكيفيات المحددة بقرار لمدير الوكالة".

حيث يمكن برنامج تدبير الرسوم العقارية (LOGCF)، من معالجة جميع الوقائع و التصرفات التي ترد على الرسوم العقارية، و كذا جميع العمليات اللاحقة للحفاظ التي تتطلب النشر بالجريدة الرسمية أو تلك التي تتوقف على إجراء عملية هندسية.

فبواسطة هذا البرنامج يستطيع المحافظ من إنجاز كل تقييد ببيانات موجزة، تقييدا بمقتضيات المادة 65 و 75 و 91 و 95 من قانون التحفيظ العقاري.

و بناء على هذه المعالجة، يستطيع المحافظ استخراج¹ :

✓ مسودات التقييدات؛

✓ الوضعيات الرأهنة؛

✓ بطائق المراقبة؛

✓ الرسوم العقارية، و نظائرها.

و سيكون بإمكانه مستقبلا استخراج :

✓ ملخص طلب تغيير اسم العقار من أجل نشره بالجريدة الرسمية، بناء على الفصل 52 مكرر من قانون التحفيظ العقاري.

✓ ملخص طلب تسليم نظير جديد، أو نسخة شهادة التقييد الخاصة، طبقا للفصل 101 من نفس القانون.

✓ إنذار من أجل إيداع نظير الرسم العقاري عند الاقتضاء.

كما يمكن هذا التطبيق من إحداث التنبيهات من قبيل "نظير مسلم" حتى يكون نستخدم التطبيق على دراية بكون النظير لم يودع باعتباره شرطا لقبول التقييدات الواردة على الرسوم العقارية، للحد من ظاهرة الاستيلاء على الأملاك العقارية، كما يقوم هذا التطبيق بالعمليات الحسابية من قبيل حساب آجال التقييدات الاحتياطية، حيث يقوم بإعلام المستخدم بكون أجل التقييد الاحتياطي قد استنفذ أجله، حتى يقوم المحافظ بالتشطيب عليه تلقائيا، كما يقوم كذلك في إطار العمليات الحسابية بحساب الحصص في حالة إيداع إراثات أو تفويتات لأمالك ذي رسوم عقارية مملوكة على الشياخ.

2-مسك سجلات التقييدات :

يلزم الفصل 76 من قانون التحفيظ العقاري، والفصل 24 من المرسوم المؤرخ في 14 يوليو 2014، المحافظ بمسك سجل الإيداع والسجل الترتيبي الخاص بالإجراءات اللاحقة للحفاظ، كما منح الفصل 106 من قانون التحفيظ العقاري، للمحافظ صلاحية التدبير الإلكتروني لهذين السجلين، وتم تكريس هذا المقتضى

¹علي العطري، م،س ص: 93.

بموجب المادة 34 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري ومذكرة المحافظ العام عدد 2017/22 الصادرة بتاريخ 2017/10/17.

فقد مكنت قاعدة البيانات، التي دخلت حيز التنفيذ الخاصة بالرسوم العقارية في قادم الأيام المحافظ من استخراج هذين السجلين قصد مسكهما طبقاً للمقتضيات المذكورة أعلاه، ومن بين مميزات هذا السجل الإلكتروني :

- ربح الوقت وتخفيف العبء على المستخدمين؛
- حفظ السجل من خلال وسيلتين: دعامة الكترونية وأخرى ورقية مع سهولة استخراج السجل في حالة الضياع أو التلف؛
- ضمان التحيين اليومي لقاعدة المعطيات العقارية؛
- سهولة التتبع والمراقبة وكذا حصر القضايا المودعة يومياً من قبل المحافظ.

3- تسليم الشهادات :

تسلم مصالح المحافظة العقارية أنواعاً مختلفة من الشهادات¹، تستخرج من قواعد البيانات العقارية، وقد حددت المادة 28 من المرسوم الصادر بشأن إجراءات التحفيظ العقاري الشهادات فيما يلي:

- ✓ شهادة تثبت الوضعية القانونية و المادية للعقار؛
- ✓ شهادة خاصة بالتقييد؛
- ✓ شهادة خاصة بتقييد الرهن؛
- ✓ شهادة تتعلق بتقييد أو تقييدات معينة؛
- ✓ شهادة عدم التقييد بالسجل العقاري؛
- ✓ شهادة تثبت المطابقة بين الرسم العقاري و نظيره.

4- ضبط العقارات المهملة :

في إطار الحد من ظاهرة الاستيلاء على الأملاك العقارية عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بتعاون مع وزارة الداخلية على إطلاق حملة لجرد العقارات المهملة، وهي العقارات التي لم يتم استغلالها منذ مدة طويلة ويكون مالكوها في الغالب مجهولين أو غائبين أو متوفين ولا يعرف لهم وارث سواء كانت مملوكة لمغاربة أو أجانب، وتبعا لهذه العملية فقد صدرت مذكرة صادرة عن المحافظ العام عدد 14 يحث فيها المحافظين على الأملاك العقارية، بعد تنقيح الاستثمارات المقدمة لهم والتي تتضمن العقارات المهملة والتحقق من مدى مطابقتها لما هو مضمن بالرسم العقاري المعني، العمل على وضع عبارة "عقار مهمل" بآخر ملف فرعي للرسم العقاري مع الحرص على مواكبة هذه العملية بطريقة

¹ هذا ويمكن طلب هذه الشهادات إلكترونياً عبر المنصة الإلكترونية، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 14 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري الذي ينص على أنه " يمكن تقديم طلب الحصول على الشهادات العقارية عبر المنصة الإلكترونية".

الكثرونية بتطبيق "LOGCF"، بوضع تنبيه "عقار مهمل" بالخانة المخصصة للتنبيه، حتى يتم التعامل بحذر مع هذه العقارات بمناسبة أي عملية ترد عليه، ورقيا والكثرونيا.

ب- نسخ الوثائق والرسوم الملحقة بالرسوم العقارية بواسطة تطبيق "LA GED":

يتيح تطبيق نسخ الوثائق حفظ الرائد والوثائق والرسوم والعقود الملحقة بالرسوم العقارية، للمحافظة عليها معلوماتيا، تحسبا لكل خطر خارج عن التوقع، كما الشأن بالنسبة للفيضانات والزلازل وتلاشي وثائق الرسوم العقارية، أو اشتعال حرائق داخل أرشيف المصالح الخارجية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، ولعل هذا ما نصت عليه المادة 35 من مرسوم التدبير الإلكتروني لمعاملات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، حيث نصت على أنه "يمكن للوكالة اعتماد مختلف طرق المعالجة والتدبير الإلكتروني في حفظ كافة الوثائق والسندات المتعلقة بملفات مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها، ووثائق المسح العقاري والخرائطية، وباقي الوثائق الأخرى التي لها علاقة بذلك"، وفي هذا الإطار تعتمد الوكالة علة ابرام صفقات مع القطاع الخاص، الذي يلتزم بالقيام بهذه المهمة داخل مدد محددة، وتبعاً لذلك وموازة مع تضمين البيانات ببرنامج تدبير الرسوم العقارية، يتم كذلك نسخ العقود بواسطة نظام "LA GED" وذلك لقيمة هذه الوثائق وأهميتها في مجال الأمن العقاري وكذا حماية للملاك من الاستيلاء على ممتلكاتهم في حالة ضياع وثائقهم وعقودهم.

الفقرة الثانية: الخدمات الإلكترونية المقدمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

لقد أتاحت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، للملاك والمهنيين مجموعة من الخدمات الإلكترونية، تفعيلا لسياسة القرب، في إطار الإدارة المعلوماتية أو ما يطلق عليها بالمحافظة الإلكترونية، بهدف حماية الملكية العقارية، الهدف الأسمى لهذه الوكالة تحت إشراف السادة المحافظين على الأملاك العقارية، من قبيل تمكينهم من الأداء الإلكتروني لمختلف الخدمات المقدمة من طرف هذه المؤسسة، وكذا إحداث منصة خاصة بالموثقين لتمكينهم من الخدمات الإلكترونية للوكالة من قبيل الإيداع الإلكتروني للعقود والأداء الإلكتروني...، وكذا أحداث منصة خاصة بالمساحين الطبوغرافيين للقطاع الخاص، وكذا إتاحة الاستثمارات الإلكترونية بالصفحة الإلكترونية للوكالة، وهي نماذج لأهم الطلبات المستعملة لدى مصالح المحافظة العقارية، وكذا المعالجة الإلكترونية للشكايات والتظلمات عبر هذه المنصة الإلكترونية، وسنقتصر في هذه الفقرة على الحديث عن خدمة تدبير عمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة بها بطريقة إلكترونية (أولا)، ثم سنخرج للحديث عن خدمة تتبع التقييدات والإيداعات المضمنة بالسجلات العقارية (ثانيا)، وأخيرا خدمة الإشهار العقاري (ثالثا).

أولا :خدمة تدبير عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها بطريقة إلكترونية :

إن الحديث عن خدمة تدبير عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها إلكترونياً يستوجب تناوله في فقرتين حيث سنتحدث عن مفهوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها (أ) ثم سنخرج للحديث عن وسائل التدبير الإلكتروني لهذه العمليات (ب).

أ- مفهوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها:

يقصد بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها التي يمكن تدبيرها بطريقة إلكترونية حسب ما هو منصوص عليه في المادة الثانية من المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، الإجراءات والمساطر المتعلقة بالتحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية المنصوص عليها في مقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ولا سيما:

- تلقي مطالب التحفيظ والتعرضات والقيام بجميع الإجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ العقاري وباقي المساطر الأخرى الخاصة بالتحفيظ؛
- تأسيس الرسوم العقارية ونظائرها؛
- إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنصبة على العقارات المحفظة أو التي في طور التحفيظ؛
- طلب وتسليم الشهادات ونسخ الوثائق العقارية؛
- المساطر المتعلقة بالسندات المنجمية وفقاً للتشريع المنظم لها؛
- إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية ومعالجتها وتتبعها؛
- إنجاز تصاميم المسح العقاري ووثائق المسح الوطني وحفظها؛
- إنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها والخرائط المبحثة؛
- إنجاز أشغال البنية الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع؛
- استيفاء وجبات المحافظة العقارية وباقي الوجبات الأخرى المتعلقة بخدمات المسح العقاري والخرائطية؛

- التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق مع الإدارات والمهنيين والهيئات المعنية بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية؛
- حفظ الرائد والوثائق العقارية، ووضع المعلومات المضمنة بها رهن إشارة المهنيين والمعنيين بها بناء على طلبهم، حسب الحالة وفق المساطر والشروط المقررة من قبل إدارة الوكالة.

ب- وسائل التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها:

لتفعيل التدبير الإلكتروني لعمليات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، نص المشرع في المرسوم المنظم لهذه العمليات، في الفقرة الثالثة من المادة الثالثة على إحداث منصة

إلكترونية خاصة، يتم من خلالها إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المرتبطة بهذه العمليات، والعمل على تدبيرها واستغلالها وتأمينها وصيانتها وتطويرها، وقد قامت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بإحداث هذه المنصة وإحداث تطبيق خاص للمتابعة هذه الطلبات من داخل مصالح الوكالة أطلق عليه "BACK OFFICE"، وتفعيل مجموعة من الخدمات بها، كما نصت على ذلك المادة الخامسة من نفس المرسوم، والتي نظمت كيفية تقديم الطلبات وشروطها وأجلها، حيث نصت في الفقرة الأولى من هذه المادة على أن تحدث بهذه المنصة جميع نماذج الطلبات التي يمكن ملئها وتحملها، والمحددة من طرف إدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، وعلى سبيل المثال ما جاء في المادة 11 و 27 من نفس المرسوم وهي :

- طلب إيداع مطلب التحفيظ؛
 - طلب إيداع أو تقييد السندات والوثائق بالسجلات العقارية؛
 - طلب التعرض أو رفع اليد؛
 - طلب استئناغ عملية التحديد؛
 - طلب إنجاز التحديد التكميلي أو استئناغه؛
 - طلب الحصول على نسخة من التصميم العقاري أو جدول المساحة؛
- ويسلم للمتعامل مع هذه الخدمة وصل يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب إلى مصالح الوكالة، ويتم احتساب الأجل القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة خلال أوقات العمل النظامية، وفي حالة تقديمه خارج هذه الأوقات، يسري الأجل المذكور من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة، ويجب أن تكون هذه الطلبات المقدمة بالمنصة مستوفية للشروط والآجال المحددة في القانون، كما تتيح هذه المنصة حفظ البيانات والوثائق واستكمال إجراءات تقديم الطلب أو تغييره في وقت لاحق، مع مراعاة الآجال والشروط القانونية، غير أنه في الحالات التي تستوجب الإدلاء بالوثائق المطلوبة على حامل ورقي، وجب لاستكمال الإجراءات بعد المرحلة الإلكترونية، وتتمتع الإجراءات والأداءات والإشعارات والرسوم العقارية والسجلات والتصاميم والخرائط وغيرها من الوثائق المسلمة عبر المنصة الإلكترونية، بنفس القيمة القانونية التي تحضى بها تلك المنجزة على دعامة ورقية، وفق التشريع الجاري به العمل.

ولتيسير عمل المهنيين مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، نصت المادة 31 من نفس المرسوم على أنه يحدث على المنصة الإلكترونية فضاء خاص بالمهنيين المتدخلين في عمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية، قصد تمكينهم من التبادل الإلكتروني للوثائق والمعلومات مع مصالح الوكالة، ويجب على المهنيين المعنيين توقيع التزام يتضمن الشروط الأساسية للولوج إلى الفضاء الخاص بهم، ولاسيما الالتزام بالاستعمال الشخصي للحساب وضمان سرية المعلومات المحصلة من قبلهم، وكذا استعمال هذه

المعلومات لأغراض مهنية صرفة، حيث تعمل الوكالة على تأسيس حساب خاص بالمهني المعني بناء على طلبه، وتضع رهن إشارته اسم المستعمل وكلمة المرور الخاصة به، على أن يتحمل مسؤوليته الشخصية عن ذلك، وتحدد بقرار لمدير الوكالة فئات المهنيين المعنيين بالإجراءات والخدمات المرتبطة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية المتاحة عبر المنصة، من محامين وموثقين وعدول ومهندسين مساحين... .

أما بالنسبة للوجيبات فتؤدي بكافة وسائل الأداء الإلكتروني المعتمدة من قبل الوكالة والمحددة بقرار لمديرها، وذلك في حساب أو حسابات خاصة مفتوحة لهذا الغرض، حسب المادة 36 من نفس المرسوم، كما أتاح كذلك المشرع من خلال نفس المرسوم بموجب المادة 27 إحداث خدمة خاصة بالإطلاع على دليل القيم التجارية للعقارات، قصد تمكين المتعاملين من معرفة القيم التجارية المطبقة على العقارات حسب المناطق.

ثانيا : خدمة تتبع التقييدات والإيداعات المضمنة بالسجلات العقارية - محافظتي-

نصت الفقرة الثانية من المادة 23 من مرسوم 10 ديسمبر 2018 ، بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، " على أنه يمكن للأشخاص المقيدين بالسجلات العقارية تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ، الخاصة بهم بطريقة إلكترونية"

وهكذا يمكن للمالكين معرفة جميع التصرفات التي قد تلحق بعقاراتهم، سواء كانت هذه العقارات في طور التحفيظ أو كانت محفوظة، انسجاما مع توفير عنصر الإخبار والإعلام، حتى يستطيع طالب التحفيظ، أو المالك المقيّد بالرسم العقاري، تتبع وضعية عقاره عن بعد، وذلك بعد الانخراط بهذه الخدمة¹.

غير أن خدمة الإشعارات التلقائية التي تقوم بها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، مازالت لم تفعل بالنسبة لمطالب التحفيظ، واقتصرت هذه الخدمة على الرسوم العقارية، حيث أطلقت هذه الأخيرة هذه الخدمة تحت اسم "محافظتي"، والتي دخلت حيز التطبيق بشكل استعجالي، حتى قبل صدور المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، الذي كرس هذه الخدمة في المادة 23 منه كما أشرنا أعلاه .

ويرجع سبب التفعيل الاستعجالي لهذه الخدمة، لدورها الفعال في محاربة ظاهرة الاستيلاء على أملاك الغير، وما يترتب عن هذه الظاهرة من آثار وخيمة على حق الملكية العقارية بصفة عامة وعلى الأملاك

¹ تنص الفقرة الثانية من مرسوم 10 ديسمبر 2018 ، بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها على ما يلي " ومن أجل إشعار المعني بالأمر بالتقييدات والإيداعات، يتعين عليه الانخراط في الخدمة المذكورة عبر المنصة الإلكترونية أو الإدلاء برقم هاتفه المحمول وعنوان بريده الإلكتروني عند الاقتضاء، بمناسبة قيامه بأي إجراء لدى مصالح الوكالة".

المحفوظة بصفة خاصة، فإذا كانت المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية، تنص على أن الحقوق المقيدة بالرسم العقاري تكتسب الحجية المطلقة في مواجهة المقيد حسن النية، بعد مرور أربع سنوات من تاريخ تقييدها، خصوصا وأن هذه التقييدات المدرجة بالرسم العقاري والتي آلت للمقيد حسن النية من عمليات تدليس أو تزوير، لو علم بها المالك المقيد بالرسم العقاري داخل أجل أربع سنوات لما اكتسبت الحجية المطلقة، حيث كان سيقوم بالتشطيب عليها بموجب أمر استعجالي، لعدم صحتها ولمدخلها غير الشرعي، تطبيقا لمقتضيات المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية، الأمر الذي يجعل خدمة محافظتي التي تقوم بإشعار المالك المقيد بالرسم العقاري بكل تصرف وقع برسمه العقاري، ذا أهمية قصوى في حماية حقه العقاري من كل مساس به.

وترجع أولى دوافع التفكير في هذه الخدمة، إلى الرسالة الملكية التي وجهها الجنب الشريف إلى وزير العدل بتاريخ 30 دجنبر 2016 بشأن التصدي الفوري والحازم لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير، حيث تم تأسيس لجنة خاصة لرصد مظاهر هذه الظاهرة وإقرار حلول لها، وتبعاً لذلك جاء في الكلمة الافتتاحية لوزير العدل بمناسبة اجتماع هذه اللجنة بالرباط بتاريخ 5 مايو 2017، "ضرورة إنجاز إشهار رقمي من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لكافة الرسوم العقارية، تتيح للملاك تتبع وضعية عقاراتهم من خلال الاطلاع على البيانات المسجلة بالرسوم العقارية التي تعينهم عبر البوابة الإلكترونية دون تحمل عناء التنقل إلى المحافظة العقارية".

وتبعاً لذلك توالى مذكرات¹ المدير العام والمحافظ العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، والتي أكدت على إلزامية المحافظين على الأملاك العقارية ومستخدمي المصالح الخارجية للمحافظة العقارية بتحسيس الملاك بأهمية الانخراط بهذه الخدمة، والحرص على تتبعها، فبدأت هذه الخدمة بتخصيص شباك خدمة محافظتي بالمصالح الخارجية للمحافظة العقارية، لتلقي طلبات الانخراط بعد التحقق من هوية طالبي الخدمة، وبعثها للمصالح المركزية للوكالة لتفعيل هذه الخدمة، كما كانت خدمة مجانية لمدة محددة على أساس جعلها خدمة مؤدى عنها في المستقبل، لكن ضعف الانخراط بهذه الخدمة، دفع بهذه الوكالة إلى جعلها خدمة مجانية، والانخراط فيها بدون طلب، بل جعلت الانخراط فيها تلقائياً بمناسبة قدوم المالك المقيد بالرسم العقاري إلى المحافظة العقارية، بغض النظر عن سبب قدومه، وكذا إلزام المهنيين المكلفين بتوثيق العقود على تضمين هذه العقود رقم الهاتف والبريد الإلكتروني إذا تعلق الأمر بتصرفات

¹ المذكور عدد 9156 بتاريخ 217/07/28.

المذكورة عدد 309 بتاريخ 2019/01/07.

المذكورة عدد 2019/06.

منصبة على هذه العقارات لتسهيل انخراط المستفيدين في هذه الخدمة¹، حتى يتم تعميم هذه الخدمة على جميع الملاك المقيدين بالرسوم العقارية، كما رافق هذه الخدمة إشهار ورقي سمعي بصري واسع.

ثالثا : خدمة الإشهار العقاري

في إطار التوجه المعلوماتي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بهدف تقريب الخدمات إلى المواطن وتسهيل الولوج إلى المعلومة وتيسير عنصر العلم لدى المالكين حماية لأملاتهم، عملت هذه الأخيرة على إحداث خدمة إلكترونية سميت بخدمة الإشهار العقاري، حيث تمكن هذه الخدمة من الإطلاع على خلاصات مطالب التحفيظ والخلاصات الإصلاحية والإعلانات بانتهاء التحديد وتسليم نظائر جديدة للرسوم العقارية والشهادات الخاصة وتغيير تسمية العقارات المحفظة وكذا الإعلانات المتعلقة بمساطر التحفيظ الخاصة المنشورة في الجريدة الرسمية والتي لا زالت الأجل المتعلقة بها جارية، وذلك عبر منصة إلكترونية² تم اعتمادها من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

وفي هذا الصدد صدرت مذكرة للمحافظ العام³، في شأن خدمة الإشهار العقاري بالبوابة الإلكترونية للوكالة، حيث حثت المحافظين على الأملاك العقارية على تحيين قواعد البيانات بمطالب التحفيظ والرسوم العقارية، حتى تؤخذ بعين الاعتبار من أجل برمجتها للنشر، هذا النشر سيواكبه نشر مصاحب بالمنصة الإلكترونية للوكالة، حيث يمكن لكل شخص تتبع جميع العمليات اللاحقة لمطلب تحفيظه، وكذا اللاحقة لتأسيس رسمه العقاري، بما في ذلك الإعلانات المنشورة في الجريدة الرسمية، حتى يكون على دراية بوضعية عقاره، والإجراء المتخذة بخصوصه.

وقد تكرست هذه الخدمة قانونا بموجب إصدار المرسوم المتعلق بالتبادل الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، والذي نص في الفقرة الثالثة من المادة الثالثة منه على إحداث منصة إلكترونية خاصة، يتم من خلالها إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المرتبطة بالعمليات الواردة في المادة الثانية منه، كما تم التنصيص في المادة 18 من نفس المرسوم ، على أنه " يتم عبر المنصة الإلكترونية إشهار جميع الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري المنشورة في الجريدة الرسمية، والتي لا تزال الأجل المتعلقة بها سارية المفعول، كما نصت كذلك المادة 19 من نفس المرسوم على أنه " يمكن الاطلاع على الإعلانات المذكورة في المادة

¹ المادة 24 من المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، تنص على "يتعين على المهنيين بمناسبة القيام بالإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بطلبات الإيداع أو التقييد بالسجلات العقارية، تضمين الطلبات المذكورة أو السندات المرفقة بها، رقم الهاتف المحمول وعنوان البريد الإلكتروني للمعنيين بالأمر عند الاقتضاء، بهدف تمكينهم من تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ، الخاصة بهم.

يتعين على المعنيين بالأمر إشعار مصالح الوكالة بأي تغيير في رقم هاتفهم المحمول أو عنوان بريدهم الإلكتروني".

² www.ancfec.gov.ma

³ مذكرة المحافظ العام عدد 7279 مؤرخة في 2017/06/08.

السابقة عبر المنصة الإلكترونية، من خلال اختيار المحافظة العقارية الواقع بدائرة نفوذها العقار المعني والولوج إلى باقي الاختيارات المتاحة، عند الاقتضاء.

وفي نهاية هذا المقال، يظهر بالملاموس الدور الريادي الذي تلعبه الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في المنظومة المعلوماتية التي انفتحت عليها بلادنا تماشياً مع التطور الحاصل الذي فرضته هذه الأنظمة، واستغلالها لتجويد خدمات المرفق العام عموماً، والحد من ظاهرة الاستيلاء على الأملاك العقارية خصوصاً، غير أن التحدي الذي يبقى أمام الإدارة للتحكم في هذه الخدمات، هو ضرورة العمل على تكوين العنصر البشري الذي يبقى دوره مهما لحسن التعامل مع هذه لأنظمة من جهة أولى، ومن جهة ثانية مواكبة هذه الأنظمة بأنظمة معلوماتية لحمايتها من القرصنة والتشويش عليها، ومن جهة ثالثة تكثيف الحملات الإعلامية على كافة المواطنين بمزايا هذه الخدمات المعلوماتية، حتى يكونوا على دراية بها.