

رقمنة عمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها ودورها في تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية بالمحافظة العقارية.

الراقي محمد

باحث في صف الدكتور

جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

كلية العلوم السياسية والقانونية عين الشق

مختبر البحث في الدراسات القانونية والمدنية وفقه المعاملات.

المقدمة

عرفت الساحة القانونية في السنتين الأخيرتين صدور مجموعة من النصوص القانونية المرتبطة بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية بالإدارات العمومية والجماعات الترابية ومجموعاتها وهيئاتها والمؤسسات العمومية وكل شخص اعتباري آخر خاضع للقانون العام والهيئات المكلفة بمهام المرفق العام،³⁶ ومن بينها القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية³⁷ وكذا القانون رقم 19-54 بمثابة ميثاق للمرافق العمومية³⁸ بالإضافة إلى المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها؛³⁹ هذه القوانين وأخرى لها ارتباط مباشر بعمل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

من بين المؤسسات العمومية الحيوية التي تطبق عليها هذه القوانين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛⁴⁰ باعتبارها الجهاز المشرف على الإجراءات والمساطر الإدارية

³⁶ - التي عرفها هذا القانون في المادة الثانية منه بأنها وكل شخص اعتباري آخر خاضع للقانون العام والهيئات المكلفة بمهام المرفق العام، التي تتولى تلقي ودراسة الطلبات المتعلقة بالقرارات الإدارية ومعالجتها وتسليم هذه القرارات.

³⁷ - الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.20.06 صادر في 11 من رجب 1441 (6 مارس 2020) الجريدة الرسمية عدد 6866 بتاريخ 24 رجب 1441 (19 مارس 2020) ص 1626.

³⁸ - الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.58 الصادر بتاريخ 3 ذي الحجة 1442 الموافق 2021؛ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 22 يوليو 2021.

³⁹ - مرسوم رقم 2.18.181 صادر في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018) منشور بالجريدة الرسمية عدد 6737 بتاريخ 16 ربيع الآخر 1440 (24 ديسمبر 2018)؛ ص 9743. كما تم تنميته وتغييره بموجب مرسوم رقم 2.21.604 صادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) بتغيير وتنظيم المرسوم رقم 2.18.181 الصادر في 2 ربيع الآخر 1440 الموافق (10 ديسمبر 2018) المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها.

⁴⁰ - المحدث بموجب ظهير الشريف رقم 1.02.125 صادر في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002) بتنفيذ القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛ الجريدة الرسمية عدد 5032 بتاريخ 13 جمادى الآخرة 1423 (22 أغسطس 2002) ص 2405. وسوف نعمل طوال صفحات هذه الورقة القانونية إلى تسميتها اختصاراً بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

للتحفيظ العقاري؛⁴¹ والتي كانت تعاني من عديد السلبات التي أبان عنها الواقع العملي بشأن الإجراءات التي كان يجري بها العمل على مستوى هذا المرفق؛ مما ظهرت معه الحاجة إلى إعادة النظر في طرق ومنهجيات الإستغلال في إتجاه تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية على المرتفقين.⁴²

حيث أنه تفعيلًا لمقتضيات القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية⁴³ لاسيما المادة 13 منه التي نصت على إحداث منصات إلكترونية تودع ملفات الطلبات المتعلقة بالقرارات الإدارية عبرها ويتم من خلالها إخبار المرتفقين بالمآل الذي تم تخصيصه لطلباتهم وتسليمهم، عند الاقتضاء، القرارات الإدارية موضوع الطلب؛ وكذا تفعيلًا لمقتضيات القانون رقم 54.19 بمثابة ميثاق للمرافق العمومية لاسيما المادة 27 منه التي نصت على ضرورة عمل المرافق العمومية على "تبسيط مساطرها وإجراءاتها الإدارية ورقمتها؛ وفق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛ لاسيما في ما يتعلق بتلقي طلبات المرتفقين ومعالجتها وتقديم الخدمات موضوع هذه الطلبات"؛ جاء المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها لرقمنة ورفع الصبغة المادية عن الإجراءات والمساطر في تدبير العقارات المحفظة وفي طور التحفيظ؛ والذي يرمي إلى الإنتقال من نظام تقليدي قائم على الدعامات الورقية الى نظام حديث قائم على الدعامات الرقمية.

حيث يرمي هذا المرسوم إلى تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية أمام المحافظة العقارية سواء تعلق الامر بمساطر تحفيظ العقار بعد اجراء مسطرة التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية، او سواء تعلق الامر بتقييد كل التصرفات والوقائع الرامية الى تأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية الأصلية او التبعية او التحملات فيها، والكل بهدف تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية.

يمكن إجمال اهم المستجدات التي حملها هذا المرسوم المتعلق برفع الصبغة المادية عن إجراءات التحفيظ العقاري فيما يلي:

- بيان المقصود بعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة بها بطريقة إلكترونية؛

⁴¹ - يقصد بالتحفيظ العقاري حسب الفصل 1 من ظهير التحفيظ العقاري: «تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم، وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به؛ - تقييد كل التصرفات والوقائع الرامية إلى تأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك، في الرسم العقاري المؤسس له».

⁴² - قد عرفت المادة الثانية من هذا القانون المرتفق بأنه: كل شخص ذاتي أو اعتباري يقدم طلبا للحصول على قرار إداري.
⁴³ - الذي تنص الفقرة الأولى من المادة 25 منه على أنه: "يجب على الإدارات أن تقوم برقمنة المساطر والإجراءات المتعلقة بمعالجة وتسليم القرارات الإدارية التي تدخل في مجال اختصاصها وتلك المتعلقة بأداء المصاريف الإدارية ذات الصلة، وذلك في أجل أقصاه خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ."

- إحداث منصة إلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛
- تلقي ومعالجة الطلبات من خلال وحدات متنقلة أو ملحقة بمصالح الوكالة؛
- إتاحة إمكانية التأكد من صحة الشهادات والوثائق المسلمة بطريقة إلكترونية؛
- إحداث فضاء خاص بالمهنيين بالمنصة الإلكترونية لقضاء أغراضه؛
- فتح الباب أمام المرتفقين لاقتناء المنتجات الخرائطية عبر المنصة الإلكترونية؛
- أداء الواجبات المتعلقة بالمحافظة العقارية وباقي الواجبات الأخرى بكافة وسائل الأداء الإلكترونية المعتمدة؛

- تتبع التقييدات المضمنة بالرسوم العقارية من خلال خدمة محافظتي؛
- الاطلاع الإلكتروني على المعطيات المضمنة بقواعد البيانات العقارية والهندسية؛
- إمكانية طلب نسخ الوثائق المودعة بالسجلات العقارية؛ بنفس الطريقة المتبعة بالنسبة للحصول على الشهادات ونسخ التصاميم العقارية،

هذه الإجراءات وأخرى التي جاء بها هذا المرسوم ما هي في الحقيقة إلا تنزيل لما حملة كل من القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية؛ وكذا القانون رقم 19-54 بمثابة ميثاق للمرافق العمومية؛ وذلك بهدف المساهمة في حل عديد الإشكالات التي تواجه تنزيل الترسنة القانونية المتعلقة برقمنة الإدارة المغربية تماشياً مع استراتيجية "المغرب الرقمي 2020".

كما أن صدور هذه الترسنة القانونية جاء لتتيمم المنظومة القانونية المتعلقة بالحق في الحصول على المعلومة؛ لاسيما الفصل 27 من الدستور الذي يعطي الحق للمواطنين والمواطنات الحق في الحصول على المعلومات الموجودة في حوزة الإدارات العمومية؛ والمؤسسات المنتخبة والهيئات المكلفة بمهام المرفق العام؛⁴⁴ وكذا القانون رقم 31-13 المتعلق بالحصول على المعلومات⁴⁵ والتي تسمح لكافة المواطنين؛ بالحق في الحصول على المعلومات الموجودة في حوزة الإدارات العمومية؛ والمؤسسات المنتخبة والهيئات المكلفة بمهام المرفق العام، والتي تعتبر الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية ومصالحها الخارجية⁴⁶ واحدة منها، والجهة الوحيدة التي لها الحق في تقديم المعلومات والمعطيات المتعلقة بالعقارات

⁴⁴ - لا يقيدهم في ذلك إلا القانون فيما يتعلق بالدفاع الوطني، وحماية وأمن الدولة الداخلي والخارجي، والحياة الخاصة للأفراد، وكذا الوقاية من المس بالحريات والحقوق الأساسية المنصوص عليها في هذا الدستور، وحماية مصادر المعلومات والمجالات التي يحددها القانون بدقة.

⁴⁵ - الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-18-11 بتاريخ 05 جمادى الآخرة 1439 الموافق ل 22 فبراير 2018 المتعلق بالحصول على المعلومات؛ المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6655 بتاريخ 12 مارس 2018.

⁴⁶ - حيث تنص المادة الأولى من المرسوم رقم 2.00.913 بتاريخ 18 من جمادى الآخرة 1423 (27 أغسطس 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5036 بتاريخ 27 جمادى الآخرة 1423 (5 سبتمبر 2002) ص 2561. على أنه: "تشتمل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية التي يحدد مقرها بالرباط على مصالح مركزية ومصالح خارجية."

المحفظة والتي في طور التحفيز.

كما يأتي هذه الترسنة القانونية لمسايرة الثورة الرقمية والصحة المعلوماتية التي يعرفها العالم بأسره؛ حيث أضحت تكنولوجيا المعلومات الجهاز العصبي للمجتمعات الحديثة، فبات التعاقد والصفقات تبرم عن بعد باستعمال وسائل الاتصال الحديثة، وأضحى العقد الإلكتروني الوسيلة المثلى لإبرام التصرفات القانونية،⁴⁷ المغرب كغيره من الدول ورغبة منه في تحقيق الأمن القانوني، والدفع بقطار التنمية نحو الإمام والرفع من جودة الخدمات سارع إلى مواكبة قوانينه مع التطور السريع الذي تعرفه وسائل الاتصال الحديثة وتكنولوجيا المعلومات، بإصدار القانون 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية⁴⁸ في الميدان المدني والتجاري، وكذا القانون رقم 07.03 بتميم مجموعة القانون الجنائي في ما يتعلق بالجرائم المتعلقة بنظم المعالجة الآلية للمعطيات،⁴⁹ والقانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي،⁵⁰ في الميدان الجنائي وذلك لمواجهة الجرائم التي تستخدم فيها هذه الوسائل.⁵¹

إلا أن استخدام وسائل الاتصال الحديثة في مجال العقار، أضحت الحاجة إليه ملحة اليوم أكثر من أي وقت؛ لأنه سيساهم لا محالة في ضمان الأمن العقاري المنشود، وذلك بالانتقال من العمل الورقي التقليدي الذي يتضمن عيوباً كثيرة، أهمها إمكانية التلاعب والتزوير، كما سوف نرى لاحقاً، إلى العمل الإلكتروني على دعائم الكترونية التي تحقق تدفقاً سهلاً وسريعاً للبيانات والمعلومات بين مختلف المتدخلين بما يحقق السرعة ويخفف الأعباء عن مختلف الأطراف؛ والمساهمة في تبسيط الإجراءات والمساطر على المرتفقين في تقديم الخدمات المرتبطة بعمليات التحفيز العقاري.

عليه فإننا سنحاول في هذه الورقة القانونية الإجابة عن الإشكالية التالية: "إلى أي حد ستساهم الترسنة القانونية التي أصدرها المشرع في السنوات الأخيرة لاسيما القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية؛ وكذا القانون رقم 54.19 بمثابة ميثاق للمرافق العمومية؛ بالإضافة إلى

⁴⁷ - محمد انوراني: "قواعد الاتبات في ظل التجارة الإلكترونية" مجلة قانون وأعمال العدد الاول مارس 2011 ص 103.

⁴⁸ - ظهير شريف رقم 1.07.129 صادر في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية الجريدة الرسمية عدد 5584 بتاريخ 25 ذو القعدة 1428 (6 ديسمبر 2007)، ص 3879.

⁴⁹ - القانون رقم 07.03 الذي تمم مجموعة القانون الجنائي فيما يتعلق بالجرائم المتعلقة بنظم المعالجة الآلية للمعطيات، الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.03.197 بتاريخ 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003)؛ الجريدة الرسمية عدد 5171 بتاريخ 27 شوال 1424 (22 ديسمبر 2003)، ص 4284.

⁵⁰ - ظهير شريف رقم 1.09.15 صادر في 22 من صفر 1430 (18 فبراير 2009) بتنفيذ القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الجريدة الرسمية عدد 5711 بتاريخ 27 صفر 1430 (23 فبراير 2009)، ص 552.

⁵¹ - كما ان هذه القوانين جاءت لتقريب المنظومة القانونية المغربية مع المنظومة القانونية للشركاء الاقتصاديين المغرب خاصة الاتحاد الأوروبي.

المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها؛ في تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية على المرتفقين بالمحافظة العقارية؟

إن الإجابة عن هذه الإشكالية يستلزم منا الانطلاق من قراءة في المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها ومناقشة أهم المستجدات التي حملها ومدى إلزام هذا المرسوم بالمبادئ والأحكام التي رسمها كل من القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية؛ وكذا القانون رقم 54.19 بمثابة ميثاق للمرافق العمومية؛ خاصة تلك المتعلقة بنجاعة وفعالية المرافق العمومية؛ وكذا المتعلقة بالقواعد المنظمة لعلاقة هذه المرافق بالمرتفقين. والكل من خلال التطرق الى تحديد نطاق العمليات والخدمات التي يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تدبيرها بطريقة الكترونية ودورها في تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية على المرتفقين (مطلب أول) وكذا مراحل دراسة الطلبات المقدمة بطريقة الكترونية عبر المنصة الالكترونية للوكالة والقرارات المتخذة بشأنها (مطلب ثاني) والكل على النحو التالي:

المطلب الأول: دور رقمنة العمليات والخدمات التي تقدمها المحافظة العقارية في تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية على المرتفقين

إذا كان القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية قد حدد المبادئ العامة لتقديم خدمات سريعة وذات جودة للمرتفقين؛ فإن المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها؛ لاسيما المادة الثانية منه حددت نطاق تطبيق هذا المرسوم؛ وذلك من خلال تحديد الإجراءات الإدارية والمساطر القانونية التي يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تدبيرها بطريقة الكترونية وهي تنقسم الى صنفين: الأولى تهم الإجراءات التي تتعلق بمسطرة التحفيظ العقاري (الفقرة الأولى) والثانية تهم مسطرة اشهار وتقييد الحقوق العينية العقارية بالسجلات العقارية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: رفع الصبغة المادية عن إجراءات مسطرة التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها

تبدأ مسطرة التحفيظ وفق الإجراءات التي حددها ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ كما وقع تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 52.14.07 بإيداع طالب التحفيظ لمطلب للتحفيظ لدى مصلحة المحافظة العقارية التابع لدائرة نفوذها العقار المعني؛ بعد التأكد من استيفائه لكل الشروط الموضوعية

⁵² - الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

والشكلية المطلوبة؛ وإخضاعه لإجراءات الاشهار والنشر؛ وبعدها اجراء عملية التحديد، ثم إتخاذ قرار التحفيظ بإحداث رسم عقاري إن لم يكن هناك أي تعرض⁵³ (أولا).

هذه الإجراءات تروم تطهير الملكية عبر تمكين من يدعي حقا على العقار المعني المطالبة به عن طريق التعرض وفق الإجراءات والآجال المنصوص عليها قانونا في الظهير المشار اليه سلفا؛ وفي حالة ما قدمت تعرضات على مطلب التحفيظ فإنه يحال من طرف المحافظ على الأملاك العقارية على أنظار المحكمة للبت فيها؛ الا انه يمكن للمتعرض او المتعرضين التنازل عن التعرض او اجراء صلح بذلك (ثانيا) وتبقى المسطرة بذلك إدارية دون أن تنتقل الى المرحلة القضائية،⁵⁴ وقد كانت الوكالة سباقة الى اعتماد برامج إلكترونية خاصة بتدبير مساطر التحفيظ العقاري (ثالثا)

أولا: إيداع مطلب التحفيظ ومتابعة الإجراءات اللاحقة له بطريقة الكترونية مدخل لتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية.

تبعاً للطريقة التي كان يجري بها العمل بالمحافظة العقارية فإن الراغب في الاستفادة من مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري ملزم بالتنقل إلى المحافظة العقارية التي يقع بدائرة نفوذها العقار قصد تقديم طلب للمحافظ؛ غير أنه بصدر المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها وتبسيطاً للإجراءات والمساطر الإدارية على المرتفقين فقد سمح هذا المرسوم بإمكانية القيام بالعديد من الإجراءات الإدارية التي تهم مسطرة التحفيظ العقاري المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري بطريقة الكترونية؛ ومن بين هذه الإجراءات:

1- السماح بإمكانية تقديم مطالب التحفيظ بطريقة إلكترونية:⁵⁵ حيث يمكن للمرتفق الذي يرغب في تقديم مطلب للتحفيظ الولوج الى البوابة الالكترونية للوكالة WWW.ANCFCC.GOV.MA

⁵³ - لمزيد من المعلومات عن مسطرة التحفيظ أنظر:

- مامون الكزبري: "التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي"، مطبعة شركة الهلال العربية للطباعة والنشر بالرباط، الطبعة الثانية 1987.

- محمد بن معجوز: "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والقانون المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، طبعة 1999.

⁵⁴ - يعتبر العديد من الفقه المغربي أن الفاصل بين المرحلتين الإدارية والقضائية هي تقديم التعرضات غير أننا من وجهة نظرنا المتواضعة نرى على أن تقديم التعرض لا يعتبر الفاصل بين المرحلتين على اعتبار أن في كثير من مطالب التحفيظ ما يتم تقديم تعرضات أو تعرضات عليها؛ الا انه يتم التنازل عنها أو وقوع صلح بين الأطراف؛ أو قبول طلاب التحفيظ لهذه التعرضات وبالتالي تبقى المرحلة إدارية؛ بحيث قضائية على الرغم من تقديم تعرضات على القضاء للبت فيها؛ وبالتالي تبدأ المسطرة إدارية وتبقى إدارية دون أن تتخللها مرحلة

⁵⁵ - هذا وقد حددت الفصول 10 و 11 و 12 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 07-14 الأشخاص الذين يحق لهم تقديم مطلب التحفيظ حيث ينص الفصل 10 منه على أنه " لا يجوز تقديم مطلب التحفيظ إلا ممن يأتي ذكرهم؛

1- المالك؛

والشكلية المطلوبة؛ وإخضاعه لإجراءات الاشهار والنشر؛ وبعدها اجراء عملية التحديد، ثم إتخاذ قرار التحفيظ بإحداث رسم عقاري إن لم يكن هناك أي تعرض⁵³ (أولا).

هذه الإجراءات تروم تطهير الملكية عبر تمكين من يدعي حقا على العقار المعني المطالبة به عن طريق التعرض وفق الإجراءات والأجال المنصوص عليها قانونا في الظهير المشار اليه سلفا؛ وفي حالة ما قدمت تعرضات على مطلب التحفيظ فإنه يحال من طرف المحافظ على الأملاك العقارية على أنظار المحكمة للبت فيها؛ الا انه يمكن للمتعرض او المتعرضين التنازل عن التعرض او اجراء صلح بذلك (ثانيا) وتبقى المسطرة بذلك إدارية دون أن تنتقل الى المرحلة القضائية،⁵⁴ وقد كانت الوكالة سباقة الى اعتماد برامج إلكترونية خاصة بتدبير مساطر التحفيظ العقاري (ثالثا)

أولا: إيداع مطلب التحفيظ ومتابعة الإجراءات اللاحقة له بطريقة الكترونية مدخل لتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية.

تبعا للطريقة التي كان يجري بها العمل بالمحافظة العقارية فإن الراغب في الاستفادة من مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري ملزم بالتنقل إلى المحافظة العقارية التي يقع بدائرة نفوذها العقار قصد تقديم طلب للمحافظ؛ غير أنه بصور المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها وتبسيطا للإجراءات والمساطر الإدارية على المرتفقين فقد سمح هذا المرسوم بإمكانية القيام بالعديد من الإجراءات الإدارية التي تهم مسطرة التحفيظ العقاري المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري بطريقة الكترونية؛ ومن بين هذه الإجراءات:

- 1- السماح بإمكانية تقديم مطالب التحفيظ بطريقة إلكترونية:⁵⁵ حيث يمكن للمرتفق الذي يرغب في تقديم مطلب للتحفيظ الولوج الى البوابة الالكترونية للوكالة WWW.ANCFCC.GOV.MA

⁵³ - لمزيد من المعلومات عن مسطرة التحفيظ أنظر:

- مامون الكزبري: "التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي"، مطبعة شركة الهلال العربية للطباعة والنشر بالرباط، الطبعة الثانية 1987.

- محمد بن معجوز: "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والقانون المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، طبعة 1999.

⁵⁴ - يعتبر العديد من الفقه المغربي ان الفاصل بين المرحلتين الإدارية والقضائية هي تقديم التعرضات غير أننا من وجهة نظرنا المتواضعة نرى على ان تقديم التعرض لا يعتبر الفاصل بين المرحلتين على اعتبار ان في كثير من مطالب التحفيظ ما يتم تقديم تعرض او تعرضات عليها؛ الا انه يتم التنازل عنها او وقوع صلح بين الأطراف؛ او قبول طلاب التحفيظ لهذه التعرضات وبالتالي تبقى المرحلة إدارية؛ بحيث لا يحيلها المحافظ على الأملاك العقارية على القضاء للبت فيها؛ وبالتالي تبدأ المسطرة إدارية وتبقى إدارية دون أن تتخللها مرحلة قضائية على الرغم من تقديم تعرضات على مسطرة تحفيظها.

⁵⁵ - هذا وقد حددت الفصول 10 و 11 و 12 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 07-14 الأشخاص الذين يحق لهم تقديم مطلب التحفيظ حيث ينص الفصل 10 منه على أنه " لا يجوز تقديم مطلب التحفيظ إلا ممن يأتي ذكرهم: 1-المالك:

وملئ الاستمارة المعدة لذلك ورافقها بنسخ من الوثائق والسندات المؤيدة للطلب والمحددة بمقتضى القوانين الجاري بها العمل في هذا الإطار.

حيث جاءت هذه البوابة الإلكترونية⁵⁶ تنزيلا لمقتضيات المادة 13 من القانون بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية والتي تنص على أنه: "مع مراعاة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، تودع ملفات الطلبات المتعلقة بالقرارات الإدارية عبر منصات إلكترونية تحدث تدريجيا لهذا الغرض، ويتم عبر هذه المنصات إخبار المرتفقين بالمآل الذي تم تخصيصه لطلباتهم وتسليمهم، عند الاقتضاء، القرارات الإدارية موضوع الطلب." وكذا تنزيلا لمقتضيات المادة 27 من القانون رقم 19-54 بمثابة ميثاق للمرافق العمومية المشار إليها سلفا نصت على تبسيط المساطر والإجراءات الإدارية باعتماد الرقمنة لاسيما في ما يتعلق بتلقي طلبات المرتفقين ومعالجتها وتقديم الخدمات موضوع هذه الطلبات؛ للمساهمة في الرفع من الخدمات التي تقدمها للمرتفقين.

يكون على الراغب في الاستفادة من هذه الخدمة ملئ البيانات عبر المنصة الإلكترونية للوكالة؛ حيث يعمل مقدم الطلب على تضمين البيانات سواء المتعلقة بمالك العقار أو تلك المتعلقة بالعقار المراد تحفيظه.

فبالنسبة للأولى فإن مقدم الطلب ملزم بكتابة اسمه الشخصي والعائلي اسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكنه - مع تعيين عنوان أو موطن مختار في الدائرة الترابية التابعة لنفوذ المحافظة العقارية الموجود بها الملك، إذا لم يكن لطالب التحفيظ محل إقامة في هذه الدائرة- وحالته المدنية

2-الشريك في الملك مع الاحتفاظ بحق الشفعة لشركائه، وذلك عندما تتوفر فيهم الشروط اللازمة للأخذ بها؛
3-المتمتع بأحد الحقوق العينية الآتية: حق الانتفاع، حق السطحية، الكراء الطويل الأمد، الزينة، الهواء والتعلية، والحبس؛
4-المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.
والكل مع مراعاة المقتضيات المتعلقة بالتحفيظ الإيجابي."
في حين ينص الفصل 11 على أنه "يجوز للدائن، الذي لم يقبض دينه عند حلول أجله، طلب التحفيظ بناء على قرار قضائي صادر لفائدته بالحجز العقاري ضد مدينه."
أما الفصل 12 من نفس القانون فينص على أنه "يحق للنائب الشرعي أن يقدم مطالبا للتحفيظ في اسم المحجور أو القاصر حين تكون لهذا المحجور أو القاصر حقوق تسمح له بتقديم الطلب لو لم يكن محجورا أو قاصرا."
56 - تعتبر هذه البوابة ضمن المنصات الرقمية المحمية من طرف إدارة الدفاع الوطني، المخول لها حماية المعلومات الحساسة للإدارات والمؤسسات العمومية من كل القرصنة والاختراق.
- ختام العمراني بوخبة: "التدبير الإلكتروني الخاص بعمليات التحفيظ العقاري المغربي دراسة وفق مرسوم 2.18.181؛" مجلة القانون المدني؛ العدد 7؛ السنة 2020-2021؛ ص 155.

وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزواج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة، ومراجع بطاقة تعريفه الوطنية أو أي وثيقة أخرى تعرف بهويته.

هذا في الحالة التي يكون فيها المالك وحيدا او منفردا؛ أما في الحالة التي يكون فيها المالك على الشياخ مع آخرين فإن طالب الإجراء ملزم بتضمين طلبه نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيب على نصيب كل واحد منهم.

هذا في الحالة التي يكون فيها المالك شخصا طبيعيا أما في الحالة التي يكون فيها طالب التحفيظ شخصا اعتباريا فيجب ذكر تسميته وشكله القانوني (شركة - مع تحديد نوع هذه الشركة؛ شركة مساهمة؛ شركة توصية بسيطة ...؛ تعاونية؛ جمعية...) ومقره الاجتماعي واسم ممثله القانوني؛ واستكمال كافة البيانات الأخرى المطلوب إدخالها.

لكن على الرغم من أهمية تقديم طلب التحفيظ عبر البوابة الإلكترونية للوكالة فإنه يطرح التساؤل حول الحجية أو القيمة القانونية للطلب المقدم عبر هذه البوابة؟ في هذا الإطار يجب في بداية التأكيد على أن جميع الإجراءات الإدارية والمسطرة المنصوص عليها في المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها لا تتمتع بنفس حجية أو القيمة القانونية التي تتمتع بها الوثائق الورقية المودعة ماديا مباشرة لدى مصلحة المحافظة العقارية المعنية؛ وإنما تعتبر مجرد بداية حجة لا اقل ولا أكثر؛ ولا تغني عن الادلاء بأصول الوثائق بعد قبول الطلب، وهذا ما يستشف من خلال مجموعة من النصوص الواردة في هذا المرسوم؛ والتي تتطلب ضرورة الادلاء بأصول السندات والوثائق المؤيدة للطلب نذكر منها المادة 13 من هذا المرسوم التي تنص على أنه "يقوم المحافظ المعني بدراسة الطلب الموجه اليه عبر المنصة الإلكترونية، وفي حالة قبوله يتم اشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو الكترونية مع دعوته الى الحضور من أجل الادلاء بأصول السندات والوثائق والسندات المؤيدة لطلبه...."

على الرغم من أن المادة 4 من نفس المرسوم اعتبرت أن الإجراءات المقدمة عبر المنصة الإلكترونية، تتمتع بنفس القيمة القانونية التي تحضى بها تلك المنجزة على دعامة ورقية، وفق التشريع الجاري به العمل.

وبالتالي فإن تقديم مطلب التحفيظ بطريقة الكترونية لا يغني عن اتباع المسطرة المعمول بها الآن وهي تقديم الوثائق والسندات الورقية ماديا بالمحافظة المعنية؛ على الرغم من أن التعديل الأخير الذي عرفه المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات

المرتبطة بها؛ حاول التلطيف نوعا ما من التعقيد الذي طرح بشأن الدعامة المنجزة عليها الوثائق المؤيدة لمطلب التحفيظ؛ عندما نص في المادة 12 منه في صيغتها الجديدة على أنه: "يتعين على صاحب الطلب تعبئة الإستمارة المخصصة لهذا الغرض؛ وإرفاقها بالوثائق والسندات المؤيدة للطلب، والتي يمكن أن تكون معدة بطريقة إلكترونية طبقا للقوانين الجاري بها العمل أو في شكل نسخ رقمية لتلك الوثائق والسندات مهما كانت دعامتها الأصلية."

على مستوى الممارسة العملية فإن المرتفقين لا يقبلون على مثل هذه المساطر لأنها من وجهة نظرهم تبدوا أكثر تعقيدا، كما أن أغلب المحافظات على مستوى العملي لازالت تشتغل بنفس الطريقة التقليدية القائمة على تقديم طلب التحفيظ مباشرة الى المحافظة العقارية المعنية.

2- نشر ملخصات مطالب التحفيظ والاعلانات المتعلقة بها بطريقة إلكترونية: بعد قبول المحافظ على الأملاك العقارية طلب إدراج مطلب التحفيظ؛ يعمل داخل أجل عشرة أيام من هذا التاريخ على تحرير ملخص له يعمل على نشره في الجريدة الرسمية،⁵⁷ ويبلغ مضمونه إلى علم العموم بالوسائل المتاحة، وبعد نشر الملخص المذكور يحرر، داخل أجل شهرين من تاريخ هذا النشر، إعلانا يضمنه تاريخ ووقت إجراء التحديد.

هذا وقد أصبح بالإمكان طبقا للمادة 18 من المرسوم الجديد اشهار جميع الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري المنشورة بالجريدة الرسمية؛ التي لاتزال الأجال المتعلقة بها سارية المفعول عبر المنصة الالكترونية للوكالة؛ وتلي هذه المرحلة اختيار المحافظة العقارية التي يقع العقار المراد تحفيظه بدائرة نفوذها؛ تم تحديد المرجع العقاري موضوع الطلب؛ واستكمال كافة البيانات الأخرى المطلوب إدخالها. بالتالي فقد أضحي بإمكان المواطنين الاطلاع على خلاصات مطالب التحفيظ وبصفة عامة على مختلف العمليات الاشهار المتعلقة بمسطرة التحفيظ نذكر منها على سبيل المثال الخلاصات الإصلاحية،⁵⁸ والاعلانات عن انتهاء التحديد وكذا الإعلانات المتعلقة بمساطر التحفيظ الخاصة.

⁵⁷ - هنا تجب الإشارة إلى أنه مع انتشار جائحة كورونا فقد سمحت الأمانة للحكومة بإمكانية الاطلاع على الجريدة الرسمية المتعلقة بمطالب التحفيظ العقاري عبر البوابة الإلكترونية للأمانة العامة للحكومة.

⁵⁸ - المنصوص عليها في الفصل 83 والذي ينص على أنه: "بغض النظر عن المسطرة المقررة في الفصل 84 من هذا القانون، يمكن لصاحب حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به⁵⁸ أثناء مسطرة التحفيظ أن يطلب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية.

تتابع مسطرة التحفيظ بصفة قانونية مع أخذ الحق المنشأ أو المغير أو المقربه بعين الاعتبار. يكتسب صاحب الحق المنشأ أو المغير أو المقربه صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به. إذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد قد تم نشره بالجريدة الرسمية فيجب أن يعاد نشره من جديد ليفتح أجل شهرين للتعرض، بيتدئ من تاريخ الإعلان عن الحق المنشأ أو المغير أو المقربه. وفي هذه الحالة لن تقبل إلا التعرضات المنصبة مباشرة على الحق المذكور.

المرتبطة بها؛ حاول التلطيف نوعا ما من التعقيد الذي طرح بشأن الدعامة المنجزة عليها الوثائق المؤيدة لمطلب التحفيظ؛ عندما نص في المادة 12 منه في صيغتها الجديدة على أنه: "يتعين على صاحب الطلب تعبئة الإستمارة المخصصة لهذا الغرض؛ وإرفاقها بالوثائق والسندات المؤيدة للطلب، والتي يمكن أن تكون معدة بطريقة إلكترونية طبقا للقوانين الجاري بها العمل أو في شكل نسخ رقمية لتلك الوثائق والسندات مهما كانت دعائمتها الأصلية."

على مستوى الممارسة العملية فإن المرتفقين لا يقبلون على مثل هذه المساطر لأنها من وجهة نظرهم تبدو أكثر تعقيدا، كما أن أغلب المحافظات على مستوى العملي لازالت تشتغل بنفس الطريقة التقليدية القائمة على تقديم طلب التحفيظ مباشرة الى المحافظة العقارية المعنية.

2- نشر ملخصات مطالب التحفيظ والاعلانات المتعلقة بها بطريقة إلكترونية: بعد قبول المحافظ على الأملاك العقارية طلب إدراج مطلب التحفيظ؛ يعمل داخل أجل عشرة أيام من هذا التاريخ على تحرير ملخص له يعمل على نشره في الجريدة الرسمية،⁵⁷ ويبلغ مضمونه إلى علم العموم بالوسائل المتاحة، وبعد نشر الملخص المذكور يحضر، داخل أجل شهرين من تاريخ هذا النشر، إعلانا يضمنه تاريخ ووقت إجراء التحديد.

هذا وقد أصبح بالإمكان طبقا للمادة 18 من المرسوم الجديد اشهار جميع الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري المنشورة بالجريدة الرسمية؛ التي لاتزال الأجال المتعلقة بها سارية المفعول عبر المنصة الالكترونية للوكالة؛ وتلي هذه المرحلة اختيار المحافظة العقارية التي يقع العقار المراد تحفيظه بدائرة نفوذها؛ تم تحديد المرجع العقاري موضوع الطلب؛ واستكمال كافة البيانات الأخرى المطلوب إدخالها. بالتالي فقد أضحي بإمكان المواطنين الاطلاع على خلاصات مطالب التحفيظ وبصفة عامة على مختلف العمليات الاشهار المتعلقة بمسطرة التحفيظ نذكر منها على سبيل المثال الخلاصات الإصلاحية،⁵⁸ والاعلانات عن انتهاء التحديد وكذا الإعلانات المتعلقة بمساطر التحفيظ الخاصة.

⁵⁷ - هنا تجب الإشارة إلى أنه مع انتشار جائحة كورونا فقد سمحت الأمانة للحكومة بإمكانية الاطلاع على الجريدة الرسمية المتعلقة بمطالب التحفيظ العقاري عبر البوابة الإلكترونية للأمانة العامة للحكومة.

⁵⁸ - المنصوص عليها في الفصل 83 والذي ينص على أنه: "بغض النظر عن المسطرة المقررة في الفصل 84 من هذا القانون، يمكن لصاحب حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به⁵⁸ أثناء مسطرة التحفيظ أن يطلب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية.

تتابع مسطرة التحفيظ بصفة قانونية مع أخذ الحق المنشأ أو المغير أو المقرب به بعين الاعتبار. يكتسب صاحب الحق المنشأ أو المغير أو المقرب به صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به. إذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد قد تم نشره بالجريدة الرسمية فيجب أن يعاد نشره من جديد ليفتح أجل شهرين للتعرض، يبتدئ من تاريخ الإعلان عن الحق المنشأ أو المغير أو المقرب به. وفي هذه الحالة لن تقبل إلا التعرضات المنصبة مباشرة على الحق المذكور.

أظن أن هذا المستجد سيساهم لا محالة في توسيع دائرة الأشهار العقاري لعمليات التحفيظ خاصة في ظل الانتقادات التي وجهت الى نظام الأشهار التقليدي المعمول به حاليا في ظهير التحفيظ العقاري؛ خاصة في ظل التطور الذي يعرفه المغرب وعجز هذا الأخيرة عن مسايرته. كما أنه يتماشى ومقتضيات الفصل 17 من ظهير التحفيظ العقاري والذي يسمح للمحافظ على الأملاك العقارية بتبليغ مضمون ملخص مطلب التحفيظ إلى علم العموم بالوسائل المتاحة. حيث أن هذا التوجه الذي نعاه المشرع يؤسس للإشهار العقاري الإلكتروني.

لكن ما يعاب على هذا المرسوم بخصوص هذه النقطة أنه تطرق فقد إلى رقمنة عمليات الإشهار المنصوص عليها في الفصل 17 من ظهير التحفيظ العقاري دون عملية التعليق المنصوص عليها في الفصل 18 من نفس الظهير؛ هذا الأخير الذي يلزم المحافظ على الأملاك العقارية بضرورة توجيه نسخا من الوثائق المشار إليها في الفصل 17 السالف الذكر، مقابل إشعار بالتوصل، إلى رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية ورئيس المجلس الجماعي الذين يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم، وذلك قبل التاريخ المعين للتحديد بعشرين يوما.

في هذا الصدد فإننا نقترح أن تتم هذه عملية الإحالة من طرف المحافظ على الجهات المشار إليها أعلاه بطريقة إلكترونية (عبر البريد الإلكتروني مثلا) وإلزام هذه الجهات بضرورة تعليقها ونشر بالوسائل الإلكترونية المتاحة لها.

3- طلب استئناف عمليات التحديد الأولي أو التكميلي بطريقة إلكترونية: بعد نشر ملخص مطلب التحفيظ والاعلانات المتعلقة به؛ -والتي يمكن أن تكون إلكترونية كما سبقت الإشارة إلى ذلك- تأتي المرحلة الموالية وهي عملية التحديد؛ وهي تنقسم إلى صنفين الأولي تسمى عملية التحديد الأولي أو المؤقت (أ) والثانية تسمى عملية التحديد التكميلي (ب) ولا يمكن أن تتم هذه العملية الأخيرة إلا بعد إجراء العملية الأولى.

أ- تقديم طلب استئناف عمليات التحديد الأولي أو المؤقت بطريقة إلكترونية: تعتبر عمليات التحديد أحد أهم المراحل التي تمر منها مسطرة التحفيظ؛ ويشرف على تسييرها المحافظ على الأملاك العقارية، وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا من جهاز المسح العقاري، مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

يؤخذ بعين الاعتبار عند التحفيظ الحق المنشأ أو المغير أو المقربه خلال المسطرة.

غير أن هذه العملية في بعض الحالات لا تجري كما كان مقررا لها في التاريخ والساعة المحددين من قبل المحافظ على الأملاك العقاري؛ إما لمسبب يرجع إلى طالب التحفيظ فتكون سلبية (Négatifs) كغياب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه بموجب وكالة في التاريخ المحدد لإنجازها أو حضوره ولم يتم بما يلزم لإجرائها كجهله لمعالم وحدود العقار. أو لمسبب لا يرجع إلى طالب التحفيظ؛ حيث يتم تأجيل العملية إلى موعد لاحق (Renvois): كوجود مشكل في وسيلة النقل أو سوء الأحوال الجوية؛ أو القوة القاهرة أو أي عذر مقبول أو في حالة منع المهندس من إجرائها أو تزامن تاريخها مع يوم عطلة، أو تزامن يوم إجراء عملية التحديد مع يوم إضراب؛ أو وجود اختلاف في موقع العقارين ما هو منشور في خلاصة المطلب والعقار المراد تحفيظه، وكذا في حالة انتقال المهندس إلى موقع العقار وتم الشروع في العملية ولم يتم إتمامها في التاريخ الذي كان معينا لها.⁵⁹ وفي جميع هذه الحالات يحرم المهندس المنتدب محضرا بذلك.

في جميع هذه الحالات وغيرها فإنه يمكن لطالب التحفيظ ان يتقدم بطلب قصد إعادة برمجة عملية التحديد من جديد عن طريق تقديم طلب بطريقة الكترونية دون الحاجة إلى التنقل إلى المحافظة العقارية؛ وفق نفس المسطرة المشار إليها سلفا، وكذا بعض أداء الواجبات المستحقة عن هذه العملية بطريقة إلكترونية -كما سوف نرى- إن كانت تقتضي الأداء.

ب- طلب استئناف عمليات التحديد التكميلي بطريقة إلكترونية: بنفس الطريقة يتم تقديم طلب استئناف عمليات التحديد التكميلي، في الحالات التالية: في حالة طلب إدخال ملك غير محفظ أو غير مطلوب تحفيظه أو في حالة ضم ملكين متجاورين ليكونا موضوع مطلب واحد؛ أو في حالة إخراج الأجزاء غير المتنازع فيها من العقار المطلوب تحفيظه قصد تسهيل مسطرة تحفيظه، أو لتحديد وعاء التعرض أو تطبيقا لأحكام قضائية حائزة لقوة الشيء المقضي به بشأن الملك المطلوب تحفيظه قصد إخراج الأجزاء المحكوم بصحة تعرضها... وغيرها من الحالات الأخرى؛ وهذه العمليات يطلق عليها عملية التحديد التكميلي.

بحيث يمكن لطالب التحفيظ أو المتعرض أو المتدخل بحسب الحالات ان يتقدم بطلب لإعادة هذه العملية سواء كانت سلبية أو تم تأجيلها إلى موعد لاحق؛ بطريقة إلكترونية بنفس الكيفية التي يتم بها استئناف عمليات التحديد الأولى أو المؤقت.

⁵⁹ - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014)، ص 6119.

لكن ما يعاب على هذا المرسوم هو سماحه فقط بإمكانية تقديم طلبات إعادة عمليات التحديد دون طلبات تسخير القوة العمومية؛ حيث أن هذه العمليات قد لا تمر بسبب منع الاغيار المهندسين الطبوغرافي المساح المنتدب من اجرائها؛ الامر الذي يتطلب من الأشخاص المعنيين الحضور الى مصلحة المحافظة العقارية قصد تقديم طلب تسخير القوة العمومية؛ متى ثبت وجود مؤشرات على حصول أعمال من شأنها الإخلال بسير عملية التحديد، أو تم منع المهندسين من اجرائها غير أن هذا المرسوم لم يسمح هذه الإمكانية.

هذا من جهة اما من جهة أخرى فان مسطرة التحفيظ العقاري تنقسم على مستوى العمل الإداري للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الى قسمين: الأول يهم الإجراءات الإدارية والقانونية والذي تشرف عليه مختلف مصلحة المحافظة العقارية والثاني تقني وطبوغرافي تسهر عليه مصلحة المسح العقاري والخرائطية؛ حيث تقوم هذه الأخيرة بالإشراف على جميع الإجراءات ذات البعد التقني والطبوغرافي؛ هذا وقد سمح المرسوم الجديد بإمكانية تدير مجموعة من مهام هذه الأخيرة بطريقة الكترونية؛ خاصة انجاز تصاميم المسح العقاري ووثائق المسح الوطني وحفظها؛ انجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة والخرائط المبحثية؛ وانجاز أشغال البنية الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع.⁶⁰

في نفس الإطار فقد سمح المرسوم الجديد بإمكانية الاطلاع على المعطيات المضمنة بقواعد البيانات الهندسية عبر المنصة الالكترونية للوكالة؛ وأيضاً اقتناء الخرائط الطبوغرافية والتصاميم الموضوعاتية والتصاميم الحضرية وكذا التصاميم الحضرية ذات الطبيعة السياحية من نفس المنصة.

غير أنه ما يلاحظ على مستوى الواقع العملي لمختلف المحافظات العقارية بالمغرب هو أن عملية التنسيق بين كل من مصلحة المحافظة العقارية ومصلحة المسح العقاري والخرائطية الذين يشكلان مركب عقاري واحد ومصلحة محافظة خارجية بالنسبة للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛ لازالت تتم بنفس الطرق التقليدية التي كان يجري بها العملية والقائمة بالأساس على سجل التداول او سجل التسليم؛ بحيث أنه كان ينبغي على الوكالة التفكير في رقمنة الإجراءات التي تتم بين المصلحتين ربها للجهد والوقت.

⁶⁰ - حيث أن أهم حدث أقدمت عليه الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في ميدان استخدام التكنولوجيا في هذا الصدد: هو إطلاق القمر الصناعي الذي أطلق عليه اسم "محمد السادس-أ" قصد القيام بنشاطات في مجال مسح الأراضي والبحار والرصد الزراعي والوقاية من كوارث طبيعية وإدارتها فضلاً عن تطورات البيئة والتصحر ومراقبة الحدود وكذا القمر الصناعي الثاني الذي أطلق عليه اسم "محمد السادس-ب".

ثانيا: تقديم التعرض على إجراءات مسطرة التحفيظ؛ أو التنازل عنه بطريقة إلكترونية

إلى جانب تقديم مطالب التحفيظ بطريقة الكترونية فقد سمح المرسوم الجديد بإمكانية تقديم التعرضات على مسطرة التحفيظ بطريقة الكترونية سواء كانت هذه التعرضات عادية أو استثنائية،⁶¹ حيث أنه يمكن لكن من الممكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض الكترونيا في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدى من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل وذلك:

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

العقار؛

2- في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه؛

3- في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من هذا القانون.

إذا كان المرسوم الجديد قد سمح بتقديم التعرض بطريقة الكترونية فانه يكون بذلك قد اعتمد طريقة جديدة عوضا عن تلك التي كانت معتمدة في الفصل 25 من ظهير التحفيظ العقاري، حيث أن المعني بالأمر يقوم بتقديم تعرضه إما عن طريق تصريح كتابي أو شفوي إما للمحافظ على الأملاك العقارية، وإما للمهندس المساح الطبوغرافي المنتدب أثناء إجراء التحديد؛ وبالتالي فان هذا المرسوم أضاف مسطرة التصريح الالكتروني التي لم تكن معتمدة من قبل.

لكن يطرح التساؤل حول قيمة القيمة القانونية لهذا التصريح؟ فهل له نفس قيمة التعرض المقدم أمام المحافظ أو المهندس الطبوغرافي؟ وما هو الأثر القانوني المترتب عن التعرض المقدم بطريقة إلكترونية دون الإدلاء بالوثائق المعززة له أو أداء حقوق المرافعة؟

جوابا عن هذه الأسئلة فإننا نرى على ان التعرض المقدم بطريقة إلكترونية يخضع الى نفس الإجراءات التي يخضع لها التعرض المقدم مباشرة إلى المحافظ أو المهندس الطبوغرافي المساح، غير أننا نرى انه من حيث البيانات يخضع للفقرة الثانية من الفصل 25 من ظهير التحفيظ العقاري التي تنص

⁶¹ - المؤطر بموجب الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري والتي تنص على أنه: " بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقارية، بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، وبالعقود والوثائق المدعمة لتعرضه. كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية. يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي."

على أنه: "إن التصريحات والرسائل المحررة للغرض المشار إليه سابقا - المتعلقة بتقديم التعرضات- يجب أن تبين فيها هوية المتعرض، حالته المدنية، عنوانه الحقيقي أو المختار، اسم الملك، رقم مطلب التحفيظ، طبيعة ومدى الحق موضوع النزاع، بيان السندات والوثائق المدعمة للمطلب."

في حالة تقديم طلب التعرض دون الإدلاء بالوثائق المعززة له أو حقوق المرافعة فإن هذا الطلب يخضع لمقتضيات الفقرة الثالثة من نفس الفصل التي تنص على أنه: "يجب على المتعرضين أن يودعوا السندات والوثائق المثبتة لهويتهم والمدعمة لتعرضهم ويؤدوا الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يدلوا بما يفيد حصولهم على المساعدة القضائية وذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاء أجل التعرض."

ما يمكن التأكيد عليه بشأن هذه الإمكانية التي أتاحها المشرع لكل من يرغب في تقديم تعرض على إجراءات مسطرة تحفيظ مطلب معين؛ إمكانية تقديمه بطريقة إلكترونية؛ ستسمح بتوسيع دائرة التعرضات؛ بحيث أنه يمكن للمتعرض تقديم هذا التعرض عن بعد؛ دون الحاجة إلى التنقل إلى المحافظة العقارية وما قد يستغرق ذلك من وقت؛ ومن حسنات هذه المكنة هي تيسير هذا النوع من الإجراءات على المغاربة المقيمين بالخارج؛ وفي حالة تم قبول طلب التعرض المقدم بطريقة إلكترونية وفق ما تم التفصيل فيه أعلاه؛ فإنه يمكن للمتعرض أداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة بطريقة إلكترونية أيضا كما سوف نرى دون الحاجة إلى التنقل إلى المحافظة العقارية.

إلى جانب تقديم طلب التعرض بطريقة الكترونية فإنه يمكن للمتعرض -في حال رغب في ذلك- أن يتنازل عن تعرضه بطريقة الكترونية أيضا؛ على الرغم من أننا لا نساير هذا التوجه نظرا لما فيه من خطورة على ضياع حقوق المتعرضين خاصة في حالة سوء نية البعض؛ الأمر الذي كان يجب معه استثناء هذه الامكانية؛ خاصة أنه على المستوى العمل يحضر المتعرض إلى مصلحة المحافظة العقارية من أجل التنازل عن تعرضه فيحرر له تقرير للحضور يوقعه هو وإلى جانبه الموظف الذي حرره؛ هذا المحرر الذي يعتبر محررا رسميا لا يمكن الطعن فيه إلا بالزور. أو إدلائه بطلب تنازل عن التعرض مصحح الإمضاء أمام السلطات المختصة، ومسجل لدى إدارة التسجيل طبقا لقانون الجاري به العمل في هذا الشأن.

هذا من جهة أما من جهة أخرى فإن المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها حصر الإجراءات المتعلقة بالتعرض في التنازل عنه فقط دون باقي الإجراءات الأخرى؛ منها منح الفرصة للأطراف إمكانية إجراء الصلح الذي يقومون به فيما بينهم بطريقة الكترونية؛ وكذا إمكانية قبول طالب التحفيظ للتعرضات المنصبة على مسطرة تحفيظ عقاره أوقفها بطريقة الكترونية وفق الكيفية المنصوص عليها في الفصل 31 من ظهير التحفيظ العقاري.

في حالة عدم رفع التعرض او التعرضات المنصبة على مطلب التحفيظ وبعد استيفاء هذه الأخيرة للشروط الموضوعية والشكلية المتطلبة فان المحافظ على الأملاك يعمل على إحالة الملف على انظار القضاء قصد البث فيها.

ما يطرح السؤال، حول مدى إمكانية إحالة الملف على القضاء بطريقة الكترونية؟ وإجراء المرحلة القضائية هي الأخرى بطريقة الكترونية؟ فيما يخص التساؤل الأول فإن المرسوم الجديد لم يتضمن أي إشارة بهذا الخصوص وهو ما يعني بقاء الأمر على حالها.

هو ما نعتبره من وجهة نظرنا مجرد رفع جزئي للصيغة المادية عن إجراءات التحفيظ، حيث أن المشرع حافظ على العمل التقليدي للعديد من إجراءات مسطرة التحفيظ العقاري.

أما فيما يخص التساؤل الثاني فمن وجهة نظرنا نرى أن هذا المبتغى يظل بعيد المنال في ظل تأجيل تنزيل المحاكم الرقمية بالمغرب الى غاية سنة 2021.

ختاما فقد سمح المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها بإمكانية تدبير مساطر التحفيظ العقاري وتديرها بطريقة إلكترونية؛ حيث إنه بعد انتهاء إجراءات التحفيظ وخلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات المقررة في ظهير التحفيظ العقاري، وكذا التأكد شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها، وعدم وقوع أي تعرض؛ وما يستتبع ذلك من تأسيس للرسوم العقارية ونظائرها بطريقة إلكترونية كما سوف نرى.

ثالثا: رفع الصيغة المادية عن مساطر التحفيظ العقاري عن طريق تدبيرها ببرامج إلكترونية خاصة.

إلى جانب البوابة الإلكترونية المحدثّة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛ فقد اعتمدت هذه الأخيرة على مجموعة من البرامج الإلكترونية والمعلوماتية الخاصة بتدبير مساطر التحفيظ العقاري؛ قصد الرفع من جودة الخدمات التي تقدمها مصالحها الخارجية -المحافظات العقارية- وقد كانت الوكالة سباقة إلى رقمنة الإجراءات التي تقوم بها حتى قبل صدور القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية؛ ومن بين هذه البرامج نذكر:

- 1- برنامج "مطلب Matlab" الخاص بتدبير مسطرة التحفيظ: يسمح هذا البرنامج بتخزين جميع المعلومات المتعلقة بمطالب التحفيظ التي يتم إدراجها داخل كل محافظة عقارية، وتتبع الإجراءات والمراحل التي يمر بها مطلب التحفيظ إلى حين اتخاذ قرار التحفيظ بشأنه. كما يسمح هذا البرنامج باستخراج جميع المطبوعات المتعلقة بكل مطلب على حدة، بحيث

لا يكتفي المكلف بهذا النظام سوى بالتوقيع على هذه المطبوعات وإرسالها للجهات المعنية.

2- برنامج تدبير مطالب التحفيظ Sigest: يجسد هذا النظام المعلوماتي الوضعية الراهنة لإجراءات مسطرة التحفيظ، ومختلف المراحل التي مرت منها، حيث يتم تحيينه بصفة دورية وشبه يومية، عن طريق تحصيل رقم المطلب في اليوم الذي أدرج فيه وتحصيل مختلف الإجراءات اللاحقة بيان تاريخ من إرسال القوائم إلى مصلحة الهندسة ونتائج عمليات التحديد، تواصل الإعلان عن التحديد أو الإعلان عن انتهاء التحديد والرقم الترتيبي لمطالب التحفيظ التي تم اتخاذ قرارا التحفيظ بشأنه وأصبحت رسوم عقارية... إلخ وبصفة عامة فإن أي إجراء تم اتخاذه يجب أن يتم إدراجه بهذا البرنامج.

هذه الإجراءات وأخرى لا يمكن إلا أن تكون لها اثار إيجابية على سير مساطر التحفيظ سواء العادية او الخاصة؛ وتبسيط الإجراءات وتقريب الإدارة الى المواطن، بالإضافة إلى السرعة في إجراء العمليات وهو ما سيساهم في ربح الوقت.⁶²

في ختام هذه النقطة فإن جميع هذه الإجراءات التي قامت بها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لدليل على أنها كانت سباقة لتدبير عمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة بها بطريقة الكترونية؛ رغم غياب أو ضعف النصوص القانونية؛ لكن هذه البرامج تبقى في حاجة إلى تقييم دوري قصد التعرف على النتائج المحققة؛ وتجاوز بعض السلبات المتعلقة بتنزيلها على أرض الواقع؛ لاسيما تلك المتعلقة بازدواجية العمل -بالمحافظة العقارية- بين التدبير الإلكتروني القائم على رقمنة الإجراءات؛ والتدبير التقليدي القائم على السجلات الورقية؛ حيث أن الوكالة إلى حدود اليوم لم تستطع التخلص من السجلات الورقية التي لازال العمل جاريا بها على عكس الرسوم العقارية -كما سوف نرى- التي تخلصت من هذه السجلات حيث أضحي تدبيرها يتم بطريقة إلكترونية.

الفقرة الثانية: إشهار الحقوق المترتبة على العقارات المحفظة وتقييدها في السجلات العقارية بطريقة الكترونية

تماشيا مع أهداف وغايات ظهير التحفيظ العقاري وكذا القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية؛ لاسيما تقريب الإدارة من المواطن؛ فقد باث بالإمكان اليوم القيام بمختلف الإجراءات التي تهم الرسوم العقارية بطريقة الكترونية؛ لهذا الغرض فقد أضحي بإمكان الوكالة الوطنية للمحافظة

⁶² - لكن لنا وجهة نظر بخصوص هذه البرامج التي تعتمد على الوكالة حيث أنها في حاجة لتحسين حتى تلائم المقتضيات القانونية الجديدة التي حملها المرسوم موضوع هذه الورقة القانونية، كما أنه على مستوى الممارسة العملية لا يتم الإستغلال بها مما قد يفقد رفع الصيغة المادية لإجراءات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها من محتواها.

العقارية القيام بمجموعة من الإجراءات بطريقة إلكترونية والتي كان يعوزها السند القانوني إلى أمد القرب كتأسيس الرسوم العقارية ونظائرها بطريقة الكترونية (أولاً) وكذا تسليم الشواهد العقارية المتعلقة بها (ثانياً) وتتبع التقييدات المضمنة بالسجلات العقارية بطريقة الكترونية (ثالثاً) كما أصبح بإمكان المرتفقين تقديم طلبات الحصول على نسخ من الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية والاطلاع على المعطيات العقارية المضمنة بالسجلات العقارية بنفس الطريقة (رابعاً).

جميع هذه الإجراءات تعتمد أساساً على قاعدة البيانات العقارية المعروفة اختصاراً بـ LOGICF التي سوف نحاول إلقاء نظرة على مميزاتها وأهميتها في تقديم الخدمات بطريقة إلكترونية (خامساً)

أولاً: تدبير الرسوم العقارية والرسوم المنجمية ونظائرها بطريقة إلكترونية: لقد سبق لنا إثارة هذه النقطة في العديد من المقالات⁶³ حيث كان يلاحظ غياب التنزيل الفعلي لمقتضيات الفصل 106 من ظهير التحفيظ العقاري بشأن تأسيس مطالب التحفيظ والرسوم العقارية، بأساليب إلكترونية، ونظائرها والشواهد الخاصة بالتقييد والسجلات المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري، حيث بقي معلقاً على صدور نص تنظيمي. والذي تأخر مرة أخرى مع صدور المرسوم رقم 2.13.18 الصادر بتاريخ 14 يونيو 2014 المتعلق بإجراءات إجراءات التحفيظ العقاري، والذي لم يأتي بأي جديد في هذا الإطار، واكتفى هو الآخر فقط بالإشارة الواردة في الفقرة الأخيرة من المادة 24 منه بخصوص إمكانية تدبير السجلات التي يمسكها المحافظ على الأملاك العقارية بطريقة الكترونية، وهو ما كان يعني المزيد من التأخر في الاتجاه نحو تدبير إجراءات التحفيظ العقاري بطريقة الكترونية.

غير أنه مع صدور القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية والرسوم المتعلقة بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها كما تم تغييره وتتميمه؛ أصبح بإمكان المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس الرسوم العقارية والرسوم المنجمية⁶⁴ وكذا الرسوم العقارية الخاصة المنصوص عليها في المادة 14⁶⁵ من المرسوم المتعلق بإجراءات

⁶³ - لمزيد من المعطيات بهذا الخصوص انظر:

- الراقي محمد: "مبدأ الأثر الإنشائي للتقيد في ضوء مقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري والاجتهاد القضائي المغربي"; منشور بالمجلة المغربية لنادي قضاة الدار البيضاء؛ العدد 5؛ السنة 2017؛ ص 13 وما بعدها.
- الراقي محمد: "أبرام التصرفات العقارية بالوسائل الإلكترونية ضماناً أم زعزعة للأمن العقاري" منشور بمجلة الدفاع؛ العدد 11؛ السنة 2017؛ ص 139 وما بعدها.

⁶⁴ - وقد تدارك المشرع في التعديل الأخير الذي لحق المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها الإغفال المتعلق بعدم ذكر الرسوم المنجمية.

⁶⁵ - الذي ينص على أنه "بالإضافة إلى الرسم العقاري المؤسس في اسم مالك العقار، يمكن تأسيس رسوم عقارية خاصة بطلب من المستفيد من حق الارتفاق وحق الانتفاع وحق العمرى وحق الاستعمال وحق السطحية وحق الكراء الطويل الأمد وحق الحبس وحق الزينة وحق الهواء والتعليق، وكذا العقود العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة العقود العينية حيز التنفيذ.

العقارية القيام بمجموعة من الإجراءات بطريقة إلكترونية والتي كان يعوزها السند القانوني إلى أمد القريب كتأسيس الرسوم العقارية ونظائرها بطريقة إلكترونية (أولاً) وكذا تسليم الشواهد العقارية المتعلقة بها (ثانياً) وتتبع التقييدات المضمنة بالسجلات العقارية بطريقة إلكترونية (ثالثاً) كما أصبح بإمكان المرتفقين تقديم طلبات الحصول على نسخ من الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية والاطلاع على المعطيات العقارية المضمنة بالسجلات العقارية بنفس الطريقة (رابعاً).

جميع هذه الإجراءات تعتمد أساساً على قاعدة البيانات العقارية المعروفة اختصاراً بـ LOGICF التي سوف نحاول إلقاء نظرة على مميزاتها وأهميتها في تقديم الخدمات بطريقة إلكترونية (خامساً)

أولاً: تدبير الرسوم العقارية والرسوم المنجمية ونظائرها بطريقة إلكترونية: لقد سبق لنا إثارة هذه النقطة في العديد من المقالات⁶³ حيث كان يلاحظ غياب التنزيل الفعلي لمقتضيات الفصل 106 من ظهير التحفيظ العقاري بشأن تأسيس مطالب التحفيظ والرسوم العقارية، بأساليب إلكترونية، ونظائرها والشواهد الخاصة بالتقييد والسجلات المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري، حيث بقي معلقاً على صدور نص تنظيمي. والذي تأخر مرة أخرى مع صدور المرسوم رقم 2.13.18 الصادر بتاريخ 14 يونيو 2014 المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري، والذي لم يأتي بأي جديد في هذا الإطار، واكتفى هو الآخر فقط بالإشارة الواردة في الفقرة الأخيرة من المادة 24 منه بخصوص امكانية تدبير السجلات التي يمسكها المحافظ على الأملاك العقارية بطريقة إلكترونية، وهو ما كان يعني المزيد من التأخر في الاتجاه نحو تدبير إجراءات التحفيظ العقاري بطريقة إلكترونية.

غير أنه مع صدور القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية والرسوم المتعلقة بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها كما تم تغييره وتتميمه؛ أصبح بإمكان المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس الرسوم العقارية والرسوم المنجمية⁶⁴ وكذا الرسوم العقارية الخاصة المنصوص عليها في المادة 14⁶⁵ من المرسوم المتعلق بإجراءات

⁶³ - لمزيد من المعطيات بهذا الخصوص انظر:

- الراقي محمد: "مبدأ الأثر الانشائي للتقيد في ضوء مقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري والاجتهاد القضائي المغربي"; منشور بالمجلة المغربية لنادي قضاة الدار البيضاء؛ العدد 5؛ السنة 2017؛ ص 13 وما بعدها.

- الراقي محمد: "أبرام التصرفات العقارية بالوسائل الإلكترونية ضماناً أم زعزعة للأمن العقاري" منشور بمجلة الدفاع؛ العدد 11؛ السنة 2017؛ ص 139 وما بعدها.

⁶⁴ - وقد تدارك المشرع في التعديل الأخير الذي لحق المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها الإغفال المتعلق بعدم ذكر الرسوم المنجمية.

⁶⁵ - الذي ينص على أنه "بالإضافة إلى الرسم العقاري المؤسس في اسم مالك العقار، يمكن تأسيس رسوم عقارية خاصة بطلب من المستفيد من حق الارتفاق وحق الانتفاع وحق العمرى وحق الاستعمال وحق السطحية وحق الكراء الطويل الأمد وحق الحبس وحق الزينة وحق الهواء والتعلية، وكذا العقود العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة العقود العينية حيز التنفيذ.

التحفيظ؛ ونظائرها بطريقة الكترونية والتأشير عليها استنادا الى قاعدة البيانات العقارية المحينة المتوفرة لدى الوكالة - والمعروفة اختصارا ب LOGCF- والتي سوف نقف عليها فيما بعد.

هذا وتتضمن الرسوم العقارية الالكترونية نفس البيانات التي تتضمنها الرسوم العقارية الورقية؛ حيث يحمل كل رسم عقاري رقما ترتيبيا واسما خاصا به ويبقى تصميم العقار ملحقا به بالإضافة الى باقي البيانات الأخرى وهي كالتالي:

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

2-الاسم الشخصي والعائلي للمالك ومحل سكنه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. ويتضمن في حالة الشياخ 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؛

3-الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار.

4-وفي حالة ما إذا أسس الرسم العقاري أو قيد به حق عيني في اسم قاصر أو محجور، فيجب التنصيص فيه على سن القاصر أو نوع عدم الأهلية.

كما يتم تحيين الرسوم العقارية⁶⁶ المؤسسة بطريقة الكترونية عند القيام بأي إجراء جديد بهم هذه الرسوم العقارية.

إلى جانب تأسيس الرسوم العقارية والرسوم المنجمية بطريقة الكترونية فإنه يتم أيضا وبنفس الطريقة تأسيس نظائرها؛ حيث أنه حسب المقتضيات المنصوص عليها في الفصل 58 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 14-07 فإنه للمالك دون غيره، الحق في أخذ نظير من الرسم العقاري ومن التصميم الملحق به، يشهد المحافظ على الأملاك العقارية بصحتها بإمضائه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليهما.

يتم تضمين جميع البيانات المقيدة في الرسم العقاري المؤسس للعقار وفي الرسم العقاري الخاص الذي تم تأسيسه لإحدى الحقوق المذكورة في الفقرة السابقة.

⁶⁶ - لمزيد من المعطيات بخصوص الإشكالات التي يطرحها موضوع تحيين الرسوم العقارية انظر رسالتنا لنيل دبلوم الماستر بعنوان "تحيين

الرسوم العقارية في التشريع المغربي"؛ جامعة الحسن الأول بسطات؛ السنة الجامعية 2015-2016.

في حالة الشيع لا يسلم إلا نظير واحد للشريك المفوض له ذلك. أما باقي أصحاب الحقوق العينية فيمكنهم الحصول على شهادة خاصة بالتقييد.

حسب المادة 21 من المرسوم الجديد فإنه يمكن تقديم طلب سحب نظير الرسم العقاري عبر المنصة الالكترونية للوكالة، كما يمكن للمعني بالأمر أيضا تقديم طلب الحصول على نظير جديد للرسم العقاري؛ شريطة ارفاق طلبه بنسخ من الوثائق المحددة في الفصل 101 من ظهير التحفيظ العقاري،⁶⁷ حيث يعمل الراغب أو النائب عنه في سحبهما على الولوج الى المنصة الالكترونية للوكالة وتعبئة الطلب موجه الى المحافظ على الأملاك العقارية يضمه البيانات المتطلبة قانونا.

لكن على الرغم من رقمنة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية للإجراءات المتعلقة بنظير الرسم العقاري فإنها لازالت لا تحقق المبتغى في ظل الفراغ القانوني على مستوى ظهير التحفيظ العقاري؛ الذي أبان عن محدودية في قيام هذه النظائر بدورها في حماية الملكية العقارية المحفظة من الاعتداء والاستيلاء؛ وهو ما دفعنا إلى المطالبة بضرورة إعادة النظر في هذه المقتضيات القانونية؛ في اتجاه التخلي أو إلغاء نظير الرسم العقاري أو بتوضيح مقتضياته القانونية رفعا لكل التفسيرات أو التأويلات الفقهية أو القضائية لها وذلك بخلق الانسجام بين جميع المقتضيات وبصياغة أكثر وضوحا وبلغة تشريعية بليغة في الاتجاه الذي يزيل عنها كل غموض.⁶⁸

بصفة عامة يمكن القول أن المرسوم الجديد المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الالكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها قد أعطى الصفة القانونية لتأسيس الرسوم العقارية؛ والرسوم العقارية الخاصة؛ وكذا الرسوم المنجمية ونظائرها بطريقة الكترونية؛ في ظل احالة كل من ظهير التحفيظ العقاري والرسوم التطبيقية المتعلق به على نص التنظيمي. لكن يبقى السؤال المطروح هو الصيغة أو الشكل الذي سوف تتخذه هذه الرسوم العقارية المؤسسة بطريقة الكترونية؟

جوابا على هذا السؤال فقد أحالت الفقرة الأخيرة المادة 20 من المرسوم الجديد على قرار لمدير الوكالة؛ والذي سوف يحدد شكل هذه الرسوم العقارية ونظائرها.

⁶⁷ - الذي ينص على انه "في حالة ضياع أو سرقة أو تلف نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد الخاصة يجب على صاحبهما أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية الوثائق المثبتة وأن يدلي إليه بتصريح يتضمن هويته وظروف الضياع أو السرقة أو التلف وكل ما لديه من معلومات عن الحادث.

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية إذا ما ظهر له صدق التصريح أن يسلم للمعني بالأمر نظيرا جديدا للرسم العقاري أو نسخة من شهادة التقييد الخاصة بعد انصرام خمسة عشر يوما من تاريخ نشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية."
⁶⁸ - محمد الراقي: "نظير الرسم العقاري بين الإلغاء والإبقاء"؛ مجلة المحاكم المغربية؛ العدد 179؛ السنة 2021؛ ص 31 وما بعدها.

بصفة عامة فإن تأسيس الرسوم العقارية والرسوم المنجمية وكذا الرسوم العقارية الخاصة ونظائرها بطريقة الكترونية سيساهم في حل إشكالية ضياع أو تلف هذه الرسوم أو الوثائق الورقية المقيدة بها؛ اما نتيجة التلف أو الضياع الناتج عن تغيير مقر المحافظة أو نقل الملفات الى محافظة حديثة او نتيجة السرقة أو غيرها من الأسباب، إذ أنه في جميع حالات الضياع يتم الرجوع الى قاعدة البيانات العقارية وقاعدة المسح الضوئي للوثائق لتكوين ملف مؤقت.

ثانيا: طلب شواهد الملكية العقارية وتسليمها بطريقة إلكترونية: بالرجوع إلى المرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري خاصة المادة 28 منه نجدها قد حددت الشواهد التي يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسليمها؛ وهي كالتالي:

- شهادة تثبت الوضعية القانونية والمادية للعقار وقت تقديم الطلب؛
- شهادة خاصة بالتقييد؛
- شهادة خاصة بتقييد الرهن؛
- شهادة تتعلق بتقييد أو تقييدات معينة؛
- شهادة عدم التقييد بالسجل العقاري؛
- شهادة تثبت المطابقة بين الرسم العقاري ونظيره؛

حيث أنه كان ينبغي على الراغب في الحصول على إحدى هذه الشواهد التنقل الى المحافظة العقارية الخاضعة لدائرة نفوذها العقار المعني من أجل تقديم طلب الحصول عليها وتسليمها وذلك بعد تقديم طلب بذلك والتعريف بهويته؛ غير أن المرسوم الجديد المتعلق بتحديد كفاءات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة بها؛ سمح للمرتفقين سواء كانوا أشخاصا عاديين أو معنويين أو مهنيين من الحصول على هذه الشواهد⁶⁹ عبر المنصة الإلكترونية وتحميلها عبر دعامه ورقية.

هذا وتتضمن هذه الشواهد رمزا خاصا يمكن صاحبها من التحقق من مطابقة البيانات والمعلومات الواردة بالشواهد الإلكترونية مع قاعدة البيانات العقارية LOGCF، عن طريق إدراج رمز التحقق المضمن بها في الخانة المخصصة لذلك بالمنصة الإلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري

⁶⁹ - هنا الأمر يقتصر على شواهد الملكية المتعلقة بالرسوم العقارية دون شواهد الملكية المتعلقة بمطالب التحفيظ؛ حيث أن هذه الأخيرة لازالت تقدم الى المرتفقين بطريقة مادية، حيث ان هذه من بين السلبات التي حملها المرسوم الجديد بعدم تعميم رقمنة جميع الإجراءات دون استثناء.

وهو نفس ما ينطبق على باقي الشواهد الأخرى التي يسلمها المحافظ على الأملاك العقارية والمنصوص عليها في المادة 28 من المرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري وهي كالتالي: شهادة عدم التقييد بالسجل العقاري؛ شهادة تثبت المطابقة بين الرسم العقاري ونظيره؛ حيث أن بعض هذه الشواهد لازالت تقدم للمرتفقين بطريقة مادية.

والخرائطية؛ بحيث أنه بمجرد إدخال رمز التحقق من طرف الجهة المعنية التي تقدم لها هذه الشهادة؛ وبعد التحقق منها لا يسمح بإعادة التحقق مرة أخرى؛ بحيث تتم تلك العملية بطريقة تلقائية؛ وهو ما يعني أن الشهادة صالحة للاستعمال مرة واحدة؛ وفي حال رغب المعني بالأمر في الاستفادة منها فما عليه سوى تقديم طلب جديد لهذه الشهادة.

هذا من جهة أما من جهة أخرى، فقد كان المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها في مادته 16 قبل التعديل الأخير الذي لحقه يعطي المواطنين الحق في التوجه إلى أقرب محافظة ممكنة لطالب الشهادة وتقديمها قصد وضع خاتم المحافظة عليها؛ وبكون تلك الشهادة مسلمة من مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية؛ غير أن السلبات التي أبان عنها هذا الإجراء ومحدوديته في تسهيل الإجراءات على المرتفقين؛ فقد تدخل المشرع في التعديل الأخير الذي عدل المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها وألغى المادة 16 المشار إليها أعلاه؛ بحيث أن المواطن لم يعد في حاجة إلى التنقل إلى أي مصلحة لوضع خاتم المحافظة عليها.

ثالثاً: خدمة محافظتي الإلكترونيات لتتبع التقييدات والإيداعات المضمنة بالسجلات العقارية: من بين المستجدات التي يحملها المرسوم الجديد السماح للأشخاص المقيدين بالسجلات العقارية بتتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ الخاصة بهم بطريقة الكترونية. حتى يتسنى لهم القيام بذلك فإن على الراغبين في الاستفادة من هذه الخدمة الانخراط أولاً في الخدمة المخصصة لذلك عبر المنصة الإلكترونية للوكالة؛ أو الإدلاء برقم الهاتف وعنوان البريد الإلكتروني عند الاقتضاء.

في حالة ما إذا كان طالب التقييد أو الإيداع مهنياً فإنه يتعين عليه تضمين هذه الطلبات أو السندات المرفقة بها؛ رقم الهاتف المحمول وعنوان البريد الإلكتروني للمعنيين بها؛ حتى يتسنى لهم تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ، الخاصة بهم.

قد صدر بتاريخ 24 يناير 2017 عن مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية قرار عدد 1148 حدد فيه تاريخ الشروع في العمل بخدمة تتبع الإيداعات والتقييدات المضمنة بالسجلات العقارية أطلق عليها اسم "محافظتي" في صيغتها الجديدة فيما يخص الرسوم العقارية ابتداء من 11 فبراير 2019.

تسمح "خدمة محافظتي" للمعنيين بها والراغبين في الاستفادة منها؛ من تتبع جميع العمليات المنجزة برسومهم العقارية. حيث يتم إشعار المالكين للعقارات والمنخرطين بهذه الخدمة، بالتقديرات التي ستنجز على رسومهم العقارية، عبر رسائل نصية أو البريد الإلكتروني، بهدف حمايتها.

لتفعيل هذه الخدمة يلزم المالكين المنخرطين، حتى يتسنى إشعارهم بالتقديرات التي ستنجز على رسومهم العقارية عبر رسائل نصية أو عبر البريد الإلكتروني، ملئ الطلب وطبعه وتوقيعه وتقديمه شخصيا لمصلحة المحافظة العقارية الأقرب من الملك أو المصادقة على التوقيع وتقديمه لدى مصلحة المحافظة العقارية من طرف أي شخص آخر، حيث إنه بمجرد قبول الطلب سيتوصل المالك المقيد بالرسم العقاري برسالة إلكترونية تخبره بذلك؛⁷⁰ حيث أنه بمجرد القيام بأي إجراء بهذا الرسم العقاري سيتوصل المالك المقيد برسالة إلكترونية تخبره بالتغيير الذي وقع في هذا الرسم العقاري.

لكن على الرغم من أهمية هذه الخدمة في إعلام المالك المقيد بالرسم العقاري في كل تغيير يطال ممتلكاتهم؛ فإن المرتفقين لا يعطون هذه الخدمة أية أهمية؛ حيث يلاحظ عدم إقبال المرتفقين عليها ويعتبرون دورها ثانوي.

رابعا: الحصول على نسخ من الوثائق الورقية أو الإلكترونية المودعة بالسجلات العقارية والاطلاع على قاعدة المعطيات العقارية بطريقة إلكترونية: يقوم نظام التحفيظ العقاري في شموليته على إشهار وعلنية⁷¹ جميع التصرفات التي يتم إجرائها بالرسوم العقارية؛ فالسجلات العقارية موضوعة رهن إشارة الجميع؛ يمكن لكل شخص حسب المادة 27 من مرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري؛⁷² بعد

⁷⁰ - أما على مستوى الممارسة فإنه أصبح إلزاميا على كل من يطلب تقديم طلب تقييد أن يرفقه بورقة معلومات تتضمن لزوما الرقم الهاتفي للمستفيد من التقييد ويريده الإلكتروني إن أمكن ذلك.

⁷¹ - محمد خيري: "مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي": مطبعة المعارف الجديدة الرباط؛ طبعة 2013؛ ص 42.

⁷² - وقد انتقد البعض مضمون الفقرة الثانية من هذه المادة فيما يخص ضرورة الادلاء بطلب مشفوع بأمر قضائي، معتبرين أنه يعتبر تقييد للحق في الحصول على المعلومة المنصوص عليه في الفصل 27 من دستور 2011 حيث اعتبر أن الأستاذ مصطفى اشيبان أن "وضع المرسوم الحكومي المواطنين والمواطنات أمام مانع تنظيمي يحول دون الحصول على معلومة عقارية نظرا لإحداث مسطرة قضائية بعدما كان الأمر في القريب سهل المنال، مما يعتبر دعوى قانونية غير دستورية فهل وضع المرسوم المذكور استثناء جديدا يجعل العقار مستثنى من الحق في المعلومة إسوة بأمن الدولة وحماية للحياة الخاصة للأفراد؟ إذا كان قانون الحق في المعلومة هو التشريع الخاص بهذا الحق، فإنه في غيابه لا يمكن للمرسوم أن يحل محله بل يعتبر هذا المرسوم مخالفا لأحكام الفصل 27 من الدستور لأنه يتوسع في دائرة الاستثناء والذي لا يقاس عليه على كل حال.

إن إلزامية المسطرة القضائية للحصول على المعلومة العقارية لا تدخل ضمن قواعد المسطرة المدنية ولا أحكام قانون المحاكم الإدارية أو غيرهما، لأن الطالب لا يبحث عن وسائل دفاعه ولا يعد العدة لمقاضاة خصمه وإنما يبحث عن معلومة تتعلق برقم رسم عقاري أو رقم مطلب لتحفيظ لعقار ما زالت مسطرة تحفيظه جارية، وذلك من أجل شرائه أو كرائه أو اختصارا عقد صفقة عليه" مقال منشور بجريدة الصباح بتاريخ 28 يوليو 2015 تحت عنوان "العقار والحق في المعلومة مرسوم يعرقل السياسة العقارية والاستثمار".

على الرغم من كل ما بسطه الأستاذ سلفا فإننا نرى أن ربط الحصول على المعلومات المضمنة برسوم عقارية أو مطالب تحفيظ يجعل أصحابها أرقامها بضرورة الادلاء بطلب مشفوع بأمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار المعني في دائرة نفوذها؛ يبقى أمرا

التعريف بهويته، أن يطلع عليها؛ أو يحصل بناء على طلبه على المعلومات المضمنة بها أو الواردة في تصاميم العقارات المحفوظة أو في طور التحفيظ أو المودعة بملفات الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ، شريطة الإدلاء برقم مطلب التحفيظ أو الرسم العقاري المعني. وفي حالة عدم الإدلاء بالمراجع العقارية، فإنه لا يمكن تسليم المعلومات المذكورة إلا بناء على طلب مشفوع بأمر قضائي.

أما بالنسبة للإدارات العمومية والسلطات القضائية فإنه يمكنها أيضا الحصول على المعلومات المضمنة بقاعدة المعطيات العقارية المعلوماتية بناء على طلب يقدم إلى مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

هذا وقد أصبح بإمكان هؤلاء في ضوء مستجدات المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها؛ الحصول على نسخ من الوثائق المودعة بالسجلات عبر المنصة الإلكترونية للوكالة.

حيث تتضمن هذه الوثائق رمزا خاصا يمكن طالب الوثائق وكل ذي مصلحة من التحقق من مدى مطابقتها مع ما هو مضمن بقاعدة البيانات؛ هذا ويمكن للمعنيين بالأمر تحميل الوثائق المطلوبة عبر دعامة ورقية وتقديمها إلى مصلحة المحافظة العقارية التي أعدتها، أو إلى أي مصلحة أخرى للمحافظة العقارية من أجل توقيعها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية أو من ينوب عنه.

لن يتوقف الأمر عند هذا الحد بل أضحي بإمكان المرتفقين الاطلاع على المعطيات المضمنة بقواعد البيانات العقارية عبر المنصة الإلكترونية للوكالة بنفس الكيفية، والكل في انتظار صدور قرار لمدير الوكالة يحدد فيه المعطيات التي يمكن الاطلاع عليها عبر المنصة الإلكترونية للوكالة بطريقة الكترونية؛ بعد أداء وجيبات المحافظة العقارية بطريقة الكترونية هي الأخرى.

لكن ما يعاب على هذا المرسوم هو عدم إشارته إلى إمكان الإدارات والمؤسسات العمومية والسلطات القضائية من الاستفادة من الخدمات الإلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛ أو تبادل الوثائق والمعطيات العقارية بهذا الخصوص؛ وفق الكيفية المشار إليها في

محمودا وضمانة من الضمانات القضائية لحق الملكية؛ وسيساهم لا محالة في القضاء على ظاهرة السمسرة التي يعرفها عدد كبير من دور المحافظة بالمغرب حيث ان العديد من المواطنين يقومون بالبحث عن العقارات المملوكة للغير بكل سهولة ويسر وما يؤكد هذا المعطى هو تنامي ظاهرة الاستيلاء على عقارات الأجانب والغير خاصة في الفترة السابقة عن صدور المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري سنة 2014 وبالتالي فان من شأن هذا الاجراء القانوني أن يساهم في تكريس الحماية القانونية والقضائية للعقارات المحفوظة وكذا في طور التحفيظ؛ هذا من جهة اما من جهة أخرى فان نظام التحفيظ العقاري يقوم على عمليات الاشهار الواسع وبالتالي فان الحصول على ارقام الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ يعتبر من الأمور السهلة وان فتح الباب امام المواطنين للحصول عليها من دور المحافظة سيعرقل عمل هذه الأخيرة حيث ان العديد منهم سوف ينتقل إليها قصد البحث بعشوائية عن هذه الأرقام وهو الأمر الذي سوف يعطل حقوق باقي المواطنين.

كل من القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية وكذا القانون رقم 54-19 بمثابة ميثاق للمرافق العمومية؛ حيث كان سوف يساهم في حل العديد من الملفات المتوقفة على الادلاء بالوثائق من مصالح المحافظة العقارية؛ هذا من جهة أما من جهة أخرى فإن هذا المرسوم لم يحدد الإجراءات المتبعة من طرف الوكالة للاستفادة من الخدمات الالكترونية التي تقدمها الإدارات والمؤسسات العمومية والسلطات القضائية؛ وكذا الاطلاع على الوثائق والسندات وغيرها من المعطيات المتوفرة في حوزتها. خاصة وأن قانون رقم 55.19 يتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية في المادة 25 نصت على أنه: "... تسهر الإدارات -على تبادل جميع الوثائق والمستندات الإدارية التي توجد في حوزتها والتي تتطلبها دراسة القرارات الإدارية، بكل وسيلة من وسائل التواصل الملائمة..." في حين أن المادة 24 من نفس القانون نصت على أنه يجب على الإدارة التي تتحصل من إدارات أخرى، على الوثائق والمستندات المطلوبة لمعالجة طلبات القرارات الإدارية.

كما أن القانون المتعلق رقم 54-19 بمثابة ميثاق للمرافق العمومية⁷³ ألزم الإدارات والمرافق العمومية بضرورة تعزيز التقائية برامجها وتعاضد وسائلها وتقديم خدماتها بطريقة مدمجة؛ لاسيما من خلال تبادل المعلومات عبر مختلف الوسائل بما فيها الإلكترونية.

بالتالي فإن المرسوم الجديد المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفظ العقاري والخدمات المرتبطة بها لم يأتي منسجما مع قانون رقم 55.19 يتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية بشأن تبادل المعطيات والمعلومات مع باقي الإدارات والمؤسسات العمومية؛ لاسيما ذات الارتباط بعمل المصالح الخارجية للمحافظة العقارية؛ حيث أن من شأن رقمنة الإجراءات والمساطر التي تتم فيما بين هذه الإدارات والمؤسسات العمومية والمحافظة العقارية ربح الوقت؛ ذلك أن تقديم الخدمات بسرعة أو داخل أجل معقول أصبح معيارا أساسيا لتقييم جودة هذه الخدمات المقدمة؛ وكذا ربح الجهد نتيجة تقليص دور العنصر البشري في تقديم الخدمات المقدمة للمرتفقين.

لابد من التأكيد أن قانون رقم 55.19 يتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية جاء للقطع مع بعض الممارسات التي كانت شائعة داخل الإدارة المغربية ومن بينها المحافظة العقارية عدم مطالبة المرتفق بالإدلاء بوثائق أو مستندات إدارية متاحة للعموم ولا تعنيه بصفة شخصية؛ وكذا عدم مطالبة المرتفق بأكثر من نسخة واحدة من ملف الطلب المتعلق بالقرار الإداري ومن الوثائق والمستندات المكونة

⁷³ - الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.58 الصادر بتاريخ 3 ذي الحجة 1442 الموافق 2021؛ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 22 يوليو 2021.

لهذا الملف؛ عدم مطالبة المرتفق بتصحيح الإمضاء على الوثائق والمستندات المكونة لملف الطلب؛ وكذا عدم مطالبة المرتفق بالإدلاء بنسخ مطابقة لأصول الوثائق والمستندات المكونة لملف الطلب.⁷⁴

بالرجوع إلى النقطة المتعلقة بالاطلاع على المعطيات المضمنة بقواعد البيانات العقارية عبر المنصة الإلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية فقد عملت هذه الأخيرة على المسح الضوئي لجميع الرسوم العقارية والمنجمية والرسوم العقارية الخاصة المرتبة في الملفات الورقية وكذا للتقييدات اللاحقة لتأسيسها والتي يتم إجرائها بهذه الرسوم؛ وكذا الوثائق المودعة أو الملحقة بها، حيث يتم حفظها في نظام معلوماتي مخصص لهذا الغرض يسمى ببرنامج التصوير الإلكتروني One Doc.

حيث يتجلى دور هذا البرنامج في حفظ كافة الوثائق المودعة بالرسوم العقارية خوفا من ضياعها أو تلفها مع مرور الوقت، وكذا تسهيل عملية الاطلاع عليها، وكذا تسهيل عملية البحث عن الوثائق انطلاقا من نوعها وتاريخها وكذا تقديم نسخ منها بطريقة إلكترونية كما تمت الإشارة إلى ذلك أعلاه في حالة ضياع الملفات الورقية. وبصفة عامة فإن هذا البرنامج يسمح بتكوين ملف الكتروني للملف الورقي يتضمن صورا ضوئية لجميع العمليات التي تم إجرائها بالرسم العقاري المعني من يوم تأسيسه.

قبل ختم هذه النقطة لابد من الإشارة إلى مستجد جاء به التعديل الأخير الذي لحق بالرسوم المتعلقة بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها؛ لاسيما المادة 35 بشأن الحصول على نسخ من الوثائق المودعة بالسجلات العقارية أو الاطلاع على قاعدة المعطيات العقارية بطريقة إلكترونية الذي أصبح يشمل جميع الوثائق المودعة بالسجلات العقارية دون تمييز بين تلك المودعة في دعامات ورقية أو المودعة على دعامات إلكترونية وفق ما سيتم التفصيل فيه؛ بحيث أن الوثائق والعقود المودعة بطريقة إلكترونية يمكن هي الأخرى الحصول على نسخ منها وفق نفس الكيفية.

في نفس التوجه فقد عمل المشرع على تعديل مرسوم إجراءات التحفيظ العقاري⁷⁵ وذلك مقتضى المرسوم رقم 2.21.605 الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 2021 الذي نسخ وعوض المادة 26 منه والتي جاء فيها: "تسلم المصالح الخارجية للوكالة، بناء على طلب إما في شكل دعامات ورقية أو إلكترونية، نسخا مشهود

⁷⁴ - "غير أنه يمكن للإدارة، في حالة الشك في صحة النسخ المدلى بها، أن تطلب من المرتفق، بكل وسائل التواصل الملائمة، مرة واحدة، مع تعليل طلبها، تقديم أصول الوثائق أو المستندات المعنية أو نسخ منها مطابقة للأصول للاطلاع عليها، وذلك عند إيداع الملف أو على أبعد تقدير، خلال النصف الأول من المدة المحددة لدراسة الطلب. وفي هذه الحالة، يعلق الأجل المحدد لدراسة الطلب إلى حين الإدلاء بالوثائق والمستندات المطلوبة." المادة 7 من نفس القانون.

⁷⁵ - مرسوم رقم 2.13.18 صادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري؛ منشور بالجريدة الرسمية عدد 6277 الصادرة بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014).

بمطابقتها للوثائق المودعة بالسجلات العقارية سواء كانت هذه الوثائق محررة على دعامات ورقية أو معدة على دعامات إلكترونية؛ في حين أنه عدل المادة 12 من نفس المرسوم الذي أعطى الحق للوكالة في: "تسليم نسخ ورقية أو إلكترونية من الوثائق المؤيدة لمطلب التحفيظ بعد تأسيس الرسم العقاري المتعلق به، وذلك مهما كانت الدعامة الأصلية للوثائق المودعة تدعيماً لمطلب التحفيظ المعني".

إنطلاقاً مما سبق يظهر أن المشرع في التعديلين الأخيرين الذين أدخلهما على كل من المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها؛ وكذا المرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري؛ حاول قدر الإمكان تلافي السلبيات التي وجهت إليهما بشأن تطرقهما فقد إلى إمكانية تسليم نسخ من الوثائق المودعة على دعامات ورقية دون تلك المودعة على دعامات إلكترونية؛ وبذلك يكون المشرع قد قطع دابر كل خلاف بشأن هذه النقطة الخلافية؛ بحيث أضحى إنطلاقاً من اليوم تسليم نسخ من جميع الوثائق المودعة مهما كانت الدعامة التي وضعت عليها.

خامساً: اعتماد قاعدة البيانات العقارية كآلية لرفع الصبغة المادية عن اشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفوظة.

حيث أنه في نفس التوجه عمدت الوكالة قبل ذلك على إحداث قاعدة البيانات العقارية؛ التي تمكن من تحويل كل المعلومات إلى الرسوم العقارية؛ حيث تعد هذه القاعدة آلية معلوماتية جديدة وحديثة لتخزين البيانات المتعلقة بالرسوم العقارية. ويمكن الولوج الى هذا البرنامج من طرف كل مستخدم بمصلحة المحافظة العقارية باسمه وكلمة المرور الخاصة به. ويسهل هذا البرنامج دراسة وضعية الرسوم العقارية دون الرجوع إلى الملفات المتعلقة بها وفحصها، فيكفي للمستخدم المعني بالإجراء الذي يريد القيام به من إدخال رقم الرسم العقاري في هذه القاعدة للحصول على كل المعلومات المتعلقة بهذا الرسم العقاري ووضعته دون الحاجة إلى الرسم العقاري. والقيام بجميع العمليات وتقييد المعطيات الخاصة بالعمليات المراد تقييدها بهذا الرسم بقاعدة البيانات الإلكترونية المشار إليها أعلاه.

بذلك تعتبر هذه القاعدة من اهم الإنجازات التي قامت بها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛ حيث أنها تعتبر قطب الرعي في تقديم الخدمات الإلكترونية المنصوص عليها في المرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والعمليات المرتبطة بها؛ من خلال الاعتماد على جميع البيانات المدرجة بها من أجل تقديم هذه الخدمات (كشواهد الملكية؛ ونظائر الرسوم العقارية...); حيث أن هذه القاعدة تهم فقط الرسوم العقارية دون مطالب التحفيظ بحيث يتم ادراج المعلومات المتعلقة بهذه الرسوم من تاريخ اتخاذ القرار بتأسيسها وكذا تقييد جميع العمليات اللاحقة عن ذلك.

ومواكبة منها لتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية أمام المرتفقين فقد كانت الوكالة سباقة الى إقرار قاعدة البيانات العقارية المعروفة إختصاراً ب: LOGICF قبل أن يتم تبنيها في مجموعة من المواد الواردة في المرسوم المتعلق بالتدبير الالكتروني لعمليات التحفيظ والعمليات المرتبطة بها.

كما قامت الوكالة بحذف سجل الإيداع⁷⁶ الورقي الذي يقوم بمسكه المحافظ على الأملاك العقارية وتعويضه بأخر رقمي، استناداً أيضاً على قاعدة البيانات العقارية؛ حيث أضحي تدبير هذا السجل من هذه القاعدة؛ هذا التوجه الذي نحتة الوكالة يكرس الجهود المبذولة من أجل تحديث وسائل العمل بالوكالة وملائمتها مع التطورات التقنية، وذلك بهدف تحقيق الأهداف التي أشار إليها السيد المحافظ العام في رسالته عدد 12623 بتاريخ 17 أكتوبر 2017 والتي جاء فيها: "يرمي اعتماد سجل الإيداع الالكتروني الجديد لتحقيق مجموعة من الأهداف من أهمها:

- ضمان التحيين اليومي لقاعدة المعطيات العقارية LOGICF
- ضمان التأشير اليومي على المسودات؛
- سهولة التتبع والمراقبة وكذا حصر القضايا المودعة يوميا من قبل المحافظ؛
- توحيد مناهج العمل بين سائر المحافظات العقارية من خلال اعتماد سجل ايداع واحد يشمل كافة انواع التقييدات بما فيها تلك المتعلقة بمكتب التجزئات والتقسيم والملكية المشتركة؛
- ربح الوقت وتخفيف العبء على المستخدمين؛
- حفظ سجل الايداع من خلال وسيلتين: دعامة ورقية واخرى الكترونية؛
- سهولة استخراج النسخة الثانية من سجل الايداع في حالة ضياع النسخة الاولى."
- اما فيما يخص منهجية الاشتغال فقد تم تحيين برنامج تدبير الرسوم العقارية LOGICF بإضافة التطبيق المتعلق بسجل الايداع الالكتروني بحيث تسمح الصيغة الجديدة بإسناد رقم السجل ورقم

⁷⁶ - بناء على مقتضيات الفصل 76 الذي ألزم المحافظ بمسك هذا السجل، ويمكن أهميته في ترتيب الأولوية في تقييد الحقوق القابلة للتقييد بالرسم العقاري، والذي يستند بالأساس على تاريخ ايداع هذه الحقوق لدى مكتب التقييدات. وفي هذا الإطار فإن مصالح المحافظة العقارية قبل رقمته هذا السجل كانت تشتغل بطريقة تقليدية؛ حيث كان تدبير هذا السجل ورقيا حيث كان يتم توقيعه من طرف المحافظ العام للمملكة، بوضع خاتمه على صحيفة غلافه الداخلي وعلى الصفحتين الاولى والاخيرة منه، كما ان هذا السجل كان يتم مسكه بطريقة يدوية حيث كانت تحال القضية على رئيس مكتب التقييدات الذي يكلف احد المستخدمين بتقييدها في هذا السجل حسب الورقة اليومية للواجبات المستحقة وإعطاء كل قضية رقم ترتبي في السجل مع ملخص القضية ونوعية العقد وتاريخه والمبلغ المحدد والأطراف المتدخلة مع الإشارة الى رقم برنامج استخلاص الواجبات العقارية. وتاريخ التقييد ورقم الرسم العقاري وفي الأخير يتم وضع طابع الايداع على العقد الاصلي ومطلب التقييد وتحرر فوقه رقم الكناش والعدد وتاريخ الايداع بعد ذلك يتم تضمين العملية في قاعدة البيانات LOGICF.

الايذاع بكيفية تلقائية حسب التاريخ والتوقيت الذي اللذين تمت فيهما معالجة العملية المعنية ببرنامج تدبير المداخيل CF RECETTES الذي سوف نتطرق إليه.

قبل في ختام هذه الفقرة نتساءل عن هل هذه الخدمات التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمشار إليها أعلاه واردة على سبيل الحصر أم المثال؟ وهل يمكن للوكالة ان تقدم خدمات أخرى غير تلك المشار إليها سلفا بطريقة الكترونية؟ جوابا على وبالرجوع إلى المادة 38 من المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها نجدها فتحت الباب أمام الوكالة لإحداث وتقديم خدمات الكترونية جديدة عبر المنصة الإلكترونية وفق نفس المقتضيات الواردة في المرسوم.

المطلب الثاني: مراحل التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

إن الاستفادة من الخدمات الإلكترونية التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، تمر بمجموعة من المراحل تبدأ بتعبئة الاستمارة أو تقديم طلب بالنسبة للأشخاص العاديين أو الولوج إلى الفضاء المخصص لهذا الغرض بالنسبة للمهنيين؛ وأداء الوجيبات المستحقة عليها بعد احتسابها بطريقة الكترونية (فقرة أولى) قبل الانتقال إلى مرحلة الدراسة واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: كيفية الاستفادة من الخدمات الإلكترونية لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها

إن الاستفادة من الخدمات الإلكترونية التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية يقتضي منا تحديد الفئة المستفيدة منها (أولا) والتطرق إلى احتساب وأداء الوجيبات المستحقة عليها (ثانيا).

أولا: تحديد الفئات المستفيدة من الخدمات الإلكترونية

لقد ميز المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها فيما يخص الاستفادة من الخدمات الإلكترونية التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بطريقة الكترونية بين المرتفقين (أ) والمهنيين (ب).

أ- بالنسبة للأشخاص العاديين - غير المهنيين - يتعين عليهم للاستفادة من الخدمات التي تقدمها الوكالة بشأن عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها ملئ الاستمارة أو الطلب المعدين لذلك أو الانخراط في التطبيقات المعدة لهذا الغرض.

من أجل الاستفادة من الخدمات المرتبطة بعمليات التحفيظ العقاري بطريقة الإلكتروني فإنه يتوجب على المرتفقين الولوج إلى المنصة الإلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية؛ وتعبئة

الايدياع بكيفية تلقائية حسب التاريخ والتوقيت الذي للذين تمت فيهما معالجة العملية المعنية ببرنامج تدير المداخيل CF RECETTES الذي سوف نتطرق إليه.

قبل في ختام هذه الفقرة نتساءل عن هل هذه الخدمات التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمشار إليها أعلاه واردة على سبيل الحصر أم المثال؟ وهل يمكن للوكالة ان تقدم خدمات أخرى غير تلك المشار إليها سلفا بطريقة الكترونية؟ جوبا على وبالرجوع إلى المادة 38 من المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدير الالكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها نجدها فتحت الباب أمام الوكالة لإحداث وتقديم خدمات الكترونية جديدة عبر المنصة الالكترونية وفق نفس المقتضيات الواردة في المرسوم.

المطلب الثاني: مراحل التدير الالكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

إن الاستفادة من الخدمات الالكترونية التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، تمر بمجموعة من المراحل تبدأ بتعبئة الاستمارة أو تقديم طلب بالنسبة للأشخاص العاديين أو الولوج الى الفضاء المخصص لهذا الغرض بالنسبة للمهنيين؛ وأداء الوجيبات المستحقة عليها بعد إحسابها بطريقة الكترونية (فقرة أولى) قبل الانتقال الى مرحلة الدراسة واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: كيفية الاستفادة من الخدمات الالكترونية لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات

المرتبطة بها

إن الاستفادة من الخدمات الالكترونية التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية يقتضي منا تحديد الفئة المستفيدة منها (أولا) والتطرق الى إحساب وأداء الوجيبات المستحقة عليها (ثانيا).

أولا: تحديد الفئات المستفيدة من الخدمات الالكترونية

لقد ميز المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدير الالكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها فيما يخص الاستفادة من الخدمات الالكترونية التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بطريقة الكترونية بين المرتفقين (أ) والمهنيين (ب).

أ-بالنسبة للأشخاص العاديين -غير المهنيين- يتعين عليهم للاستفادة من الخدمات التي تقدمها الوكالة بشأن عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها ملئ الاستمارة او الطلب المعدين لذلك او الانخراط في التطبيقات المعدة لهذا الغرض.

من أجل الاستفادة من الخدمات المرتبطة بعمليات التحفيظ العقاري بطريقة الالكتروني فإنه يتوجب على المرتفقين الولوج إلى المنصة الالكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية؛ وتعبئة

الاستمارة أو تقديم طلب بذلك، حسب طبيعة الخدمة المراد الحصول عليها.

أول ملاحظة يمكن ابدائها بهذا الخصوص هو أن المشرع اختار وسيلتين مختلفتين؛ بحسب طبيعة الخدمات العقارية المراد الاستفادة منها من طرف المرتفقين، وهما تقنية الاستمارة أو تقنية الطلب الإلكترونيين.

عليه فإن الاستفادة من الخدمات الإلكترونية المتعلقة بمسطرة التحفيظ العقاري؛ وكذا الشواهد العقارية الإلكترونية؛ وكذا سحب نظير الرسم العقاري أو الحصول على نظير جديد للرسم العقاري، وغيرها من الخدمات التي تقدمها مصلحة المحافظة العقارية؛ وكذا الخدمات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية التي تقدمها مصلحة المسح العقاري والخرائطية؛ من قبيل الحصول على نسخة من التصاميم العقارية وجداول المساحة المعالجة بطريقة إلكترونية؛ تتوقف على الولوج أولاً إلى المنصة الإلكترونية للوكالة وتعبئة الاستمارة أو الطلب والموضوعة رهن إشارة العموم موجه إلى المحافظ على الأملاك العقارية المعني؛ يتضمن المعلومات المطلوبة.

تسهيلاً على المرتفقين فإن مقدم الطلب يكفيه ملئ الخانات المحددة في الاستمارة أو الطلب؛ وفق ما يطلب منه؛ حيث يتعين عليه الإلتزام بتقديم هذه المعلومات المطلوبة بدقة.

في حال تعذر على المرتفق الولوج إلى البوابة الإلكترونية للوكالة؛ وفضل الحضور إلى مصلحة المحافظة العقارية قصد إيداع العمليات التي يرغب في القيام بها وفق الإجراءات التي كان يسري بها العمل قبل رقمنة الإجراءات؛ فإن القانون المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية نص على مجموعة من الإجراءات الجديدة التي يتعين على المحافظة اتباعها قصد تسهيل المأمورية على المرتفق؛ حيث جاء في المادة 10 منه على أنه: "تودع طلبات الحصول على القرارات الإدارية لدى الإدارات المعنية مقابل وصل يسلم للمرتفق فوراً. يتضمن هذا الوصل، حسب الحالة، إحدى العبارتين التاليتين:

- عبارة «ملف مودع»، إذا تبين أن الملف يتضمن جميع الوثائق والمستندات المطلوبة؛
- عبارة «ملف في طور الإيداع» في حالة عدم إدلاء المرتفق بوثيقة أو مستند أو أكثر من الوثائق أو المستندات المطلوبة.

في هذه الحالة، تحدد الإدارة في الوصل المذكور، بشكل حصري ودفعة واحدة، لائحة الوثائق والمستندات التي يتعين على المرتفق الإدلاء بها، تحت طائلة إرجاع الملف، داخل أجل أقصاه 30 يوماً، ابتداء من تاريخ تقديم الطلب. ولا يحتسب الأجل المحدد للإدارة لمعالجة الطلب وتسليم القرار الإداري موضوع الطلب إلا ابتداء من تاريخ تقديم جميع الوثائق والمستندات المطلوبة.

مع مراعاة البند 8 من المادة 4 أعلاه، إذا تبين للإدارة، بعد تسليم الوصل المذكور أن وثيقة أو مستندا من الملف المودع غير مستوف للشروط المطلوبة في المصنفات، وجب عليها، خلال النصف الأول من الأجل المحدد لمعالجة الطلب المتعلق بالقرار الإداري، أن تطلب من المرتفق، بكل وسيلة من وسائل التواصل الملائمة، مع تعليل طلبها، استبدال الوثيقة أو المستند المعني. وفي هذه الحالة، يتعين على المرتفق، تحت طائلة إرجاع الملف، الإدلاء بهذه الوثيقة أو المستند داخل أجل أقصاه 30 يوما، ابتداء من تاريخ توصله بطلب الإدارة. ويترتب على طلب الإدارة استبدال وثيقة أو مستند، تعليق سريان الأجل المحدد لمعالجة الطلب المتعلق بالقرار الإداري إلى حين تقديم المرتفق لهذه الوثيقة أو المستند.

لا تطبق أحكام الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة على الطلبات التي تتم معالجتها وتسليم القرارات الإدارية المتعلقة بها على الفور.

تنزيلا لمقتضيات المادة 10 المشار إليها أعلاه عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على إحداث برنامج إلكتروني خاص بتدبير وإيداع الوثائق قصد الدراسة⁷⁷ يسمى (R1)؛ الذي سيسمح بتسجيل جميع القضايا الواردة على مصلحة المحافظة العقارية بشكل تسلسلي وزمني⁷⁸ حيث يمكن المحافظ من تسليم وصل⁷⁹ الذي يسلمه للمرتفقين مقابل طلب التحفيظ (الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري)⁸⁰ أو التقييد (الفصل 76 من نفس القانون)⁸¹ يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب إلى مصالح الوكالة من طرف المعني بالأمر وأشعاره عبر رسالة نصية أو إلكترونية أو هما معا؛ بالرقم الخاص لتتبع مآل طلبه.

كما أن يسمح للمحافظ بتضمين القرارات المتخذة بهذه القضايا (قرارات الرفض أو قرار قبول إجراء التقييد) حيث أنه في حالة رفض قضية معينة يقوم المحافظ بتضمن أسباب ذلك في هذا البرنامج

⁷⁷ - حيث جاء في مذكرة المحافظ العام عدد 5364 الصادرة بتاريخ 17 أبريل 2017 أنه: "استكمالا لبرنامج تطوير وتجويد الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لخدماتها المقدمة لكافة المرتفقين. تم إعداد برنامج جديد لتدبير الوثائق المودعة للدراسة (R1)"

⁷⁸ - ومن بين أهم الإيجابيات التي تحسب لهذا البرنامج أنه يمكن في حال العمل به تصور ورود قضيتين متعارضتين في نفس الوقت المؤطرة بموجب الفقرة الثانية من الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري والتي تنص على ما يلي: "إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتقييد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تناق بعضهما مع البعض رفض المحافظ على الأملك العقارية التقييد." حيث أن هذا البرنامج تعمل بشكل زمني دقيق يقوم على الثانية والدقيقة والساعة؛ بالتالي فإنه في حال تقدم شخص بطلب وتم تقييده في (R1) فإن أية قضية تأتي لاحقة لها لا تقبل ولا تعتبر مقدمة في آن واحد مع القضية المسجلة ب (R1).

⁷⁹ - وبالرجوع على القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية لاسيما المادة 11 منه نجد أنها اعتبرت أن هذا الوصل المشار إليه في المادة 10 أعلاه يعتد به لتقديم الطعون أو عند المطالبة بتطبيق مبدأ اعتبار سكوت الإدارة بمثابة موافقة، المنصوص عليها في هذا القانون. ⁸⁰ - والذي ينص على: "يقدم طالب التحفيظ للمحافظ على الأملك العقارية، مقابل وصل يسلم له فورا، مطلباً موقعا من طرفه أو ممن ينوب عنه بوكالة صحيحة"

⁸¹ - والذي ينص في فقرته الأولى على أنه: "يجب على المحافظ على الأملك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية وحسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي إقحام بين السطور."

(R1) هذا الأخير يسمح بإمكانية طباعة قرار الرفض دون الحاجة إلى كتابته على الحاسوب ولا يبقى أمام المحافظ سوى توقيعه.

ما يحسب لهذا البرنامج أنه سيسمح للوكالة بالقيام بإحصاء شامل وعام لعدد القضايا التي تلقتها وعدد القرارات المتخذة بشأنها وطبيعتها (قرارات قبول الإجراء أو رفضه) هو ما سيمكنها من إحصاءات وأرقام دقيقة يمكن الاستعانة بها لتقييم سياسة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في مجال العقار بصفة عامة.

ب- بالنسبة للمهنيين فقد تم إحداث فضاء خاص بهذه الفئة للتبادل الإلكتروني للوثائق والمعلومات المتعلقة بالعمليات العقارية: في هذا الإطار فقد تم بموجب المرسوم إحداث فضاء خاص بالمهنيين المتدخلين في عمليات التحفيظ العقاري، يمكنهم من التبادل الإلكتروني للوثائق والمعلومات التي توفرها الوكالة لفائدتهم.

حيث يتيح هذا الفضاء للمهنيين إمكانية القيام بالعديد من الإجراءات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري المسح العقاري والخرائطية؛ كتقديم طلبات إيداع وتقييد المحررات بالسجلات العقارية؛ وكذا إيداع الملفات التقنية، وأيضاً أداء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات المستحقة عن أي عملية تتم معالجتها بطريقة الكترونية؛ مع السماح لهم بالاطلاع على قواعد البيانات العقارية والهندسية والخرائطية؛ كما يتيح لهم إمكانية الحصول على نسخ من الوثائق العقارية؛ وبصفة عامة الاستفادة من باقي الخدمات التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لفائدتهم بنفس الطريقة.⁸²

لهذا الغرض فإن الوكالة عملت على تأسيس حساب خاص بكل مهني بناء على طلبه؛ وتضع تبعاً لذلك رهن اشارته -أي المهني- اسم المستعمل وكلمة المرور الخاصين به. حيث يبقى مسؤولاً مسؤولية شخصية عن استعمال هذا الحساب وفق المقتضيات التشريعية الجاري العمل في هذا الإطار؛ لاسيما مقتضيات القانون الجنائي.

غير أن التنزيل الفعلي لهذا الفضاء يتوقف على قرار للسيد مدير الوكالة يحدد بموجبه لائحة المهنيين الذين سوف يستفيدون من حساب خاص لهذا الغرض؛ في هذا الإطار فقد وجه المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية رسالة إلى رئيس الهيئة الوطنية للعدول بتاريخ 24 يناير 2019 بشأن المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها؛ التي جاء فيها دعوة السادة العدول على "الحرص بالتقيد بمقتضيات المادة 24 من المرسوم

⁸² - المادة 33 من المرسوم.

المشار اليه سلفا بخصوص التزام المهنيين ومن ضمنهم السادة العدول بضرورة تضمين طلبات الإيداع أو التقييد بالسجلات العقارية أو السندات المرفقة بها في حالة ما إذا خول لهم الأطراف المعنية صلاحية القيام بذلك رقم الهاتف المحمول وعنوان البريد الالكتروني للمعنيين بالأمر وذلك بهدف تمكين هؤلاء من تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية او مطالب التحفيظ الخاصة بهم،..... وكذا تنبيه المعنيين بالأمر الى ضرورة اشعار مصالح الوكالة بأي تغيير في رقم هاتفهم المحمول أو عناوينهم بريدهم الالكتروني المذكورين".

انطلاقا من مضمون هذه الرسالة يتضح أن التنزيل الفعلي لرقمنة عمليات التحفيظ العقاري يتوقف على تدخل جميع المهنيين وتبسيط الإجراءات والمساطر أمام المواطنين؛ وأول التزام في هذا الإطار يقع على عاتقهم هو ضرورة تضمين طلبات التقييد التي يسهرون عليها أرقام الهاتف وكذا العنوان الالكتروني للمستفيد من الإجراء.

ثانيا: احتساب وأداء الوجيبات المستحقة على الخدمات العقارية بطريقة إلكترونية.

سمح المشرع بإمكانية الأداء الإلكتروني للوجيبات المستحقة على الخدمات العقارية الالكترونية (أ) التي يتم احتسابها وفقا لدليل القيم التجارية للعقارات (ب) اعتمادا على اعتماد برنامج خاص بتدبير استخلاص الواجبات العقارية يسمى Recettes Foncières (ج).

أ- الأداء الالكتروني للوجيبات المستحقة على الخدمات العقارية الالكترونية

رغبة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في تسريع المعاملات العقارية؛ والخدمات التي تقدمها فقد تم بموجب المرسوم الجديد فتح الباب امام المرتفقين والمهنيين لأداء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات المتعلقة بالخدمات التي تقدمها الوكالة العقارية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛ كما هي محددة في المرسوم رقم 2.16.375 الصادر بتاريخ 13 من شوال 1437 الموافق 18 يوليو 2016 المتعلق بتحديد وجيبات المحافظة العقارية⁸³؛ بكافة وسائل الأداء الالكتروني المعتمدة من قبل الوكالة التي سوف يحددها المدير بقراره.

من أجل تنزيل هذا المقتضى على أرض الواقع فان الوكالة سوف تكون ملزمة بفتح حسابات بنكية خاصة لها لكل محافظة عقارية من مصالحها الخارجية للقيام بهذه المهمة.

غير أن التساؤل يطرح في هذا الإطار هو المقصود بوسائل الأداء الالكتروني؟ جوابا على هذا السؤال

⁸³ - الذي نسخ و عوض المرسوم رقم 2-97-358 بتاريخ 30 يونيو 1997.

فإن المادة 6 من القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها⁸⁴ نصت على أنه "تعتبر وسائل الأداء جميع الأدوات التي تمكن أي شخص من تحويل أموال كيفما كانت الدعامة أو الطريقة التقنية المستعملة لذلك.

تعتبر كذلك وسيلة للأداء النقود الإلكترونية المعرفة كقيمة نقدية تمثل ديناً على المصدر والتي تكون:

- مخزنة على دعامة إلكترونية؛
 - ومصدرة مقابل تسليم أموال بمبلغ لا تقل قيمته عن القيمة النقدية المصدرة؛
 - ومقبولة كوسيلة للأداء من قبل الأغيار غير الجهة المصدرة للنقود الإلكترونية."
- إذا كانت وسائل الأداء تشمل النقود وكل سند أو وسيلة يتعامل به للوفاء في المعاملات المدنية والتجارية؛ دون أن تكون له خصائص النقود ويكون الوفاء بها كالوفاء بالنقود⁸⁵. فإن وسائل الأداء الإلكترونية كل وسيلة سمح القانون باعتمادها كذلك بما فيها النقود الإلكترونية لكن شريطة أن تكون مخزنة على دعامة إلكترونية؛ ومصدرة مقابل تسليم أموال بمبلغ لا تقل قيمته عن القيمة النقدية المصدرة؛ ومقبولة كوسيلة للأداء من قبل الأغيار غير الجهة المصدرة للنقود الإلكترونية.
- هذا من جهة أما من جهة أخرى فإن هذه الوسائل غير واردة في التشريع المغربي على سبيل الحصر؛ حيث أنه تعتبر وسيلة للأداء كل أداة التي تمكن أي شخص من تحويل أموال كيفما كانت الدعامة أو الطريقة التقنية المستعملة لذلك. هو الأمر الذي لا يمكن معه الجزم مسبقاً بوسائل الأداء الإلكترونية التي يمكن عن طريقها أداء الوجيبات المستحقة عن الخدمات العقارية؛ لأن ذلك يبقى متوقفاً على إصدار قرار لمدير الوكالة يحدد بموجبه وسائل الأداء الإلكترونية المعتمدة من طرف الوكالة.

بصفة عامة فإن وسائل الأداء الإلكترونية لن تخرج عن تلك المعتمدة من قبل المشرع المغربي في هذا الإطار، من قبيل الشيك؛ التحويل البنكي؛ والبطائق البنكية وغيرها.

ب- إحداه دليل القيم التجارية بالمنصة الإلكترونية

يتم إحتساب الوجيبات المستحقة على الخدمات العقارية بطريقة إلكترونية بناء على دليل القيم التجارية للعقارات، الذي تم إحدائه بالمنصة الإلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وفقاً للمادة

⁸⁴ - الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.14.193 صادر في فاتح ربيع الأول 1436 (24 ديسمبر 2014) الجريدة الرسمية عدد 6328 بتاريخ

فاتح ربيع الآخر 1436 (22 يناير 2015)، ص 462.

⁸⁵ - محمد مومن: "أحكام وسائل الأداء والائتمان في القانون المغربي"، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش؛ الطبعة الأولى 2013؛ ص 5.

من المرسوم 27 الجديد التي تنص على أنه: "تحدث على المنصة الإلكترونية خدمة خاصة بالاطلاع على دليل القيم التجارية للعقارات، قصد تمكين المعنيين بالأمر من معرفة القيم التجارية المطبقة على العقارات في منطقة معينة، والمعتمدة كأساس لاحتساب وجيبات المحافظة العقارية المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل".

هذا الدليل شبيه إلى حد كبير بالنظام المرجعي لتحديد سعر المعاملات العقارية⁸⁶ المعتمد من طرف المديرية العامة للضرائب -مصلحة التسجيل والتنمبر- حيث يقوم هذا الأخير على تحديد أسعار مختلف أصناف المعاملات العقارية التي تهم العقارات المحفظة أو في طور التحفيظ كالشقق السكنية والعمارات، والفيلات والدور المخصصة للسكنى.

تتوفر الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على مرجعية ائتمان يتم احتسابها على أساس القيمة التجارية للعقار وبناء عليها يتم استخلاص الرسوم، هذا ما نص عليه المشرع في المرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري الصادر بتاريخ 14 يوليو 2014⁸⁷، الذي جاء في المادة 30 منه: "تم تصفية الوجيبات المتعلقة بمختلف إجراءات التحفيظ العقاري حسب ما يلي :

- على أساس الأئمة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلب التقييد، كلما تعلق تلك العقود أو السندات بتأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه؛

- على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق الوجيبات والتي تعتمد مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية وذلك على أساس معدل الأئمة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني، بالنسبة لعمليات تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة.

يمكن مراجعة القيمة التجارية المعتمدة كأساس لاحتساب الوجيبات المذكورة أعلاه، في حالات مبررة، أو حينما يتبين أنها غير مطابقة لمعدل الأئمة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني".

في حين حددت المادة 31 من نفس المرسوم طريقة احتساب هذه الوجيبات وفق ما يلي: "تحتسب الوجيبات عن المساحة، على أساس المساحة الحقيقية للعقار محسوبة بالآر داخل الجماعات الحضرية وبالهكتار خارجها، وتحتسب المساحة دائما بالزيادة للحصول فقط على الآرات أو الهكتارات.

⁸⁶ - وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن نطاق تطبيق هذا النظام يستثني المعاملات الواردة على الأبنية ذات الطابع المهني والصناعي والتجاري.
⁸⁷ - مرسوم رقم 2.13.18 صادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري الجريدة الرسمية عدد 6277 الصادرة بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014).

إذا لم تعرف المساحة الحقيقية للعقار وقت تقديم الطلب، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية باستخلاص الوجيبات التكميلية عن المساحة الزائدة التي أظهرها التصميم العقاري.⁸⁸

قبل ختم هذه النقطة لأبد من الإشارة إلى الخلاف الذي كان يحصل بين مرجعية الأثمان المعتمدة من طرف مصلحة التسجيل والتنمير وبين مرجعية الأثمان المعتمدة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، حيث يجد المواطن نفسه أمام سعرين مختلفين لنفس العقار الأول تحدده المديرية العامة للإدارة الضرائب والثاني تحدده المحافظة العقارية، هذا الخلاف تم حله في السنوات الأخيرة بوضع مرجعية الأثمان موحدة بين المؤسساتين.⁸⁹

كما ان دليل القيم التجارية المحدث سيمكن المواطنين من الاطلاع على أثمان عقارتهم، والتغييرات المحدثه عليه، حيث أن هذا الدليل يخضع بين الفينة والأخرى إلى التحيين والمراجعة حسب الظروف والمستجدات الراهنة وفقا لنظام السوق العقارية من جهة، ولوثائق التعمير من جهة أخرى.

ج-اعتماد برنامج إلكتروني خاص بتدبير استخلاص الواجبات العقارية يسمى Recettes

:Foncières

عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على وضع هذا البرنامج إلكتروني بهدف تسهيل عملية استخلاص الوجيبات المستحقة للوكالة، التي كانت تأخذ وقتا وجهدا كبيرين. حيث أنه بمجرد ما تتم دراسة القضية يتم اعداد الأمر بالأداء *Ordre De Payement* اعتمادا على هذا البرنامج الذي تم ربطه مباشرة برنامج تدبير وإيداع الوثائق قصد الدراسة (R1) الذي سبق وأن تحدثنا عنه؛ بحيث أنه بمجرد اتخاذ قرار بقبول الإجراء المطلوب يتم تحديد الواجبات المستحقة قصد استخلاصها.

⁸⁸ - في حين حدد المادة 32 من نفس المرسوم طريقة استخلاص هذه الواجيبات بقولها "يؤدي طالب الإجراء الوجيبات المستحقة وقت تقديم الطلب مقابل وصل يسلمه له المحافظ على الأملاك العقارية، ولا يمكن تأجيل أدائها بسبب المنازعة في مبلغها أو لأي سبب آخر".

⁸⁹ - والذي تم إعداد الدليل المرجعي لتحديد أسعار العقار، بمبادرة من المديرية العامة للضرائب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والخرائطية والمسح الطبوغرافي في إطار مقارنة تشاركية، خلال منهجية متواصلة يطبعها التشاور وتبادل الخبرات في مجال أثمان المعاملات العقارية. وقد بدا العمل به بمدينة الدار البيضاء أولا في انتظار تعميمه على ربوع المملكة.

حيث أن هذا الدليل يحدد أسعار العقارات بحسب المنطقة التي ينتهي إليها العقار وطبيعته، والتي تهم أساسا الضريبة على الدخل/الربح العقاري ووجيبات المحافظة العقارية المتعلقة بعمليات تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة عملا بمقتضيات المادة 30 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري.

لزيد من المعلومات بخصوص الدليل المرجعي المشترك لتحديد سعر العقارات ينظر المنصة الإلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية WWW.ANCFCC.GOV.MA.

إذا لم تعرف المساحة الحقيقية للعقار وقت تقديم الطلب، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية باستخلاص الوجيبات التكميلية عن المساحة الزائدة التي أظهرها التصميم العقاري.⁸⁸

قبل ختم هذه النقطة لابد من الإشارة إلى الخلاف الذي كان يحصل بين مرجعية الأثمان المعتمدة من طرف مصلحة التسجيل والتنمويين مرجعية الأثمان المعتمدة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، حيث يجد المواطن نفسه أمام سعرين مختلفين لنفس العقار الأول تحدده المديرية العامة للإدارة الضرائب والثاني تحدده المحافظة العقارية، هذا الخلاف تم حله في السنوات الأخيرة بوضع مرجعية الأثمان موحدة بين المؤسساتين.⁸⁹

كما ان دليل القيم التجارية المحدث سيمكن المواطنين من الاطلاع على أثمان عقاراتهم، والتغييرات المحدثه عليه، حيث أن هذا الدليل يخضع بين الفينة والأخرى إلى التحيين والمراجعة حسب الظروف والمستجدات الراهنة وفقا لنظام السوق العقارية من جهة، ولوثائق التعمير من جهة أخرى.

ج- اعتماد برنامج إلكتروني خاص بتدبير استخلاص الواجبات العقارية يسمى Recettes

:Foncières

عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على وضع هذا البرنامج الإلكتروني بهدف تسهيل عملية استخلاص الوجيبات المستحقة للوكالة، التي كانت تأخذ وقتا وجهدا كبيرين. حيث أنه بمجرد ما تتم دراسة القضية يتم اعداد الأمر بالأداء **Ordre De Payement** اعتمادا على هذا البرنامج الذي تم ربطه مباشرة برنامج تدير وإيداع الوثائق قصد الدراسة (R1) الذي سبق وأن تحدثنا عنه؛ بحيث أنه بمجرد اتخاذ قرار بقبول الإجراء المطلوب يتم تحديد الواجبات المستحقة قصد استخلاصها.

⁸⁸ - في حين حدد المادة 32 من نفس المرسوم طريقة استخلاص هذه الواجبات بقولها "يؤدي طالب الإجراء الوجيبات المستحقة وقت تقديم الطلب مقابل وصل يسلمه له المحافظ على الأملاك العقارية، ولا يمكن تأجيل أدائها بسبب المنازعة في مبلغها أو لأي سبب آخر".

⁸⁹ - والذي تم إعداد الدليل المرجعي لتحديد أسعار العقار، بمبادرة من المديرية العامة للضرائب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والخرائطية والمسح الطوبوغرافي في إطار مقارنة تشاركية، خلال منهجية متواصلة يطبعها التشاور وتبادل الخبرات في مجال أثمان المعاملات العقارية. وقد بدا العمل به بمدينة الدار البيضاء أولا في انتظار تعميمه على ربوع المملكة. حيث أن هذا الدليل يحدد أسعار العقارات بحسب المنطقة التي ينتمي إليها العقار وطبيعته، والتي تهم أساسا الضريبة على الدخل/الربح العقاري ووجيبات المحافظة العقارية المتعلقة بعمليات تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى الماثلة عملا بمقتضيات المادة 30 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري.

لمزيد من المعلومات بخصوص الدليل المرجعي المشترك لتحديد سعر العقارات ينظر المنصة الإلكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية WWW.ANCFCC.GOV.MA.

حيث يحدد ثمن وقيمة كل عملية على حدى بطريقة تلقائية حسب التعريف التي المحددة في المرسوم رقم 2.16.375 الصادر بتاريخ 13 من شوال 1437 الموافق 18 يوليو 2016، والكل بعد تضمين البيانات التي يتطلبها هذا البرنامج واتخاذ المحافظ لقرار قبول الإجراء في برنامج تدبير وإيداع الوثائق قصد الدراسة (R1) يعطيه هذا الأخير رقم الأمر بالأداء الذي يقوم بتضمينه في برنامج إلكتروني خاص بتدبير استخلاص الواجبات العقارية Recettes Foncières هذا الأخير يسمح باستخراج الأمر بالأداء بطريقة تلقائية؛ ولا يبقى أمام المحافظ سوى مراقبته وتوقيعه حتى يتسنى للمرتفق أو المهني أداء الواجبات المستحقة عن العملية المطلوبة؛ هذا الأداء الذي يمكن أن يتم بطريقة إلكترونية.

بصفة عامة فإن هذه البرامج والتطبيقات الرقمية التي وضعتها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية جاءت لتبسيط الإجراءات على المرتفقين؛ لاسيما ربح الجهد للعنصر البشري؛ والوقت بالنسبة للمرتفق؛ حيث إن مثل هذه الإجراءات كانت تأخذ وقت قد يصل إلى أيام عديدة؛ في حين ظلها اليوم أصبحت تقادم في دقائق معدودة.

الفقرة الثانية: مراحل دراسة الطلبات المقدمة بطريقة الكترونية والقرارات المتخذة بشأنها

بمجرد توصل المحافظة العقارية المعنية بالطلبات المقدمة عبر المنصة الالكترونية؛ تتم دراستها مع التمييز بين تلك التي تهم مسطرة التحفيظ العقاري وبين تلك التي تهم تسليم الشواهد العقارية وكذا طلبات نسخ الوثائق المودعة بالسجلات العقارية أو الاطلاع على المعطيات العقارية؛ أو طلب سحب نظير الرسم العقاري جديد؛ أو تتبع التقييدات والإيداعات بالسجلات العقارية بطريقة الكترونية؛ أو سواء تعلق الأمر بالخدمات التي تقدمها مصالح المسح العقاري (أولا) من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو من ينوب عنه بحسب الحالة واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها (ثانيا).

أولاً: مراحل التوصل ودراسة الطلبات المقدمة بطريقة الكترونية: بعد ملئ الطلب أو نماذج الاستثمارات المحددة من طرف إدارة الوكالة والموضوعة رهن إشارة العموم والمهنيين عبر المنصة الالكترونية للوكالة، يسلم للشخص المعني أو مقدم الطلب وصل⁹⁰ يتضمن تاريخ وتوقيت تقديمه إلى

⁹⁰ - يطرح إشكال بخصوص القيمة القانونية لهذا الوصل بالنسبة للخدمات التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية؟ جواباً عن هذا الإشكال فإن بالرجوع إلى القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية اعتبر في المادة 12 منه أن هذا الوصل يعد به لتقديم الطعون أو اعتباره بمثابة موافقة أو قبول للطلب في حالة سكوت الإدارة؛ حيث نصت المادة المشار إليها سلفاً إلى أنه: "يعتد بالوصل المشار إليه في المادة 10 أعلاه لتقديم الطعون أو عند المطالبة بتطبيق مبدأ اعتبار سكوت الإدارة بمثابة موافقة، المنصوص عليها في هذا القانون."

غير أنه بالرجوع إلى التعديل الأخير الذي المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها لاسيما المادة 12؛ نجد أنه اعتبر أن "اسناد رقم ترتيب للطلب بطريقة تلقائية حسب تاريخ وتوقيت وروده على المحافظ على الأملاك العقارية المعني، سواء قدم الطلب بطريقة مادية أو إلكترونية، غير أن إسناد هذا الرقم لا يمكن أن تقترب عليه أي آثار قانونية بالنسبة

حيث يحدد ثمن وقيمة كل عملية على حدى بطريقة تلقائية حسب التعريف التي المحددة في المرسوم رقم 2.16.375 الصادر بتاريخ 13 من شوال 1437 الموافق 18 يوليو 2016، والكل بعد تضمين البيانات التي يتطلبها هذا البرنامج واتخاذ المحافظ لقرار قبول الإجراء في برنامج تدبير وإيداع الوثائق قصد الدراسة (R1) يعطيه هذا الأخير رقم الأمر بالأداء الذي يقوم بتضمينه في برنامج إلكتروني خاص بتدبير استخلاص الواجبات العقارية Recettes Foncières هذا الأخير يسمح باستخراج الأمر بالأداء بطريقة تلقائية؛ ولا يبقى أمام المحافظ سوى مراقبته وتوقيعه حتى يتسنى للمرتفق أو المهني أداء الواجبات المستحقة عن العملية المطلوبة؛ هذا الأداء الذي يمكن أن يتم بطريقة إلكترونية.

بصفة عامة فإن هذه البرامج والتطبيقات الرقمية التي وضعتها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية جاءت لتبسيط الإجراءات على المرتفقين؛ لاسيما ربح الجهد للعنصر البشري؛ والوقت بالنسبة للمرتفق؛ حيث إن مثل هذه الإجراءات كانت تأخذ وقت قد يصل إلى أيام عديدة؛ في حين ظلها اليوم أصبحت تقادم في دقائق معدودة.

الفقرة الثانية: مراحل دراسة الطلبات المقدمة بطريقة الكترونية والقرارات المتخذة بشأنها

بمجرد توصل المحافظة العقارية المعنية بالطلبات المقدمة عبر المنصة الالكترونية؛ تتم دراستها مع التمييز بين تلك التي تهم مسطرة التحفيظ العقاري وبين تلك التي تهم تسليم الشواهد العقارية وكذا طلبات نسخ الوثائق المودعة بالسجلات العقارية أو الاطلاع على المعطيات العقارية؛ أو طلب سحب نظير الرسم العقاري جديد؛ أو تتبع التقييدات والایداعات بالسجلات العقارية بطريقة الكترونية؛ أو سواء تعلق الأمر بالخدمات التي تقدمها مصالح المسح العقاري (أولاً) من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو من ينوب عنه بحسب الحالة واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها (ثانياً).

أولاً: مراحل التوصل ودراسة الطلبات المقدمة بطريقة الكترونية: بعد ملئ الطلب أو نماذج الاستثمارات المحددة من طرف إدارة الوكالة والموضوعة رهن إشارة العموم والمهنيين عبر المنصة الالكترونية للوكالة، يسلم للشخص المعني أو مقدم الطلب وصل⁹⁰ يتضمن تاريخ وتوقيت تقديمه إلى

⁹⁰ - يطرح إشكال بخصوص القيمة القانونية لهذا الوصل بالنسبة للخدمات التي تقدمها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية؟ جواباً عن هذا الإشكال فإن بالرجوع إلى القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية اعتبر في المادة 12 منه أن هذا الوصل يعتد به لتقديم الطعون أو اعتباره بمثابة موافقة أو قبول للطلب في حالة سكوت الإدارة؛ حيث نصت المادة المشار إليها سلفاً إلى أنه: "يعتد بالوصل المشار إليه في المادة 10 أعلاه لتقديم الطعون أو عند المطالبة بتطبيق مبدأ اعتبار سكوت الإدارة بمثابة موافقة، المنصوص عليها في هذا القانون".

غير أنه بالرجوع إلى التعديل الأخير الذي يتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها لاسيما المادة 12؛ نجد أنه اعتبر أن "إسناد رقم ترتيب للطلب بطريقة تلقائية حسب تاريخ وتوقيت وروده على المحافظ على الأملاك العقارية المعني، سواء قدم الطلب بطريقة مادية أو إلكترونية، غير أن إسناد هذا الرقم لا يمكن أن تترتب عليه أي آثار قانونية بالنسبة

مصالح الوكالة؛ وهو ما يتماشى ومقتضيات ظهير التحفيظ العقاري لاسيما الفصل 13 الذي ينص على أنه "يقدم طالب التحفيظ للمحافظ على الأملاك العقارية، مقابل وصل يسلم له فوراً، مطلباً موقعا من طرفه أو ممن ينوب عنه بوكالة صحيحة، ...".

بعد التوصل بالطلب يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بدراسته، وتبدأ هذه المرحلة بالتحقق من الطلب من حيث الشكل ومن حيث الموضوع؛ وما إذا كان المعني بالأمر له الصفة في تقديم طلبه؛ وأداء الوجيبات المستحقة لفائدة الوكالة، ومن بين أهم المعطيات التي يتم مراقبتها البيانات الشخصية المتعلقة بالمعني بالأمر بين تلك التي تم التصريح بها في الطلب وتلك المضمنة بالسجلات العقارية؛ وما إذا كان له الحق في تقديم الطلب. وغيرها من الإجراءات الأخرى المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري ونصوصه التنظيمية وكذا القوانين الجاري بها العمل. وتتنوع الإجراءات التي القيام بها في هذا الإطار بتنوع الإجراءات والطلبات:

1- حيث إذا تعلق الأمر بالإجراءات التي تهم مسطرة التحفيظ: يقوم المحافظ بدراسة الطلب

الموجه إليه عبر المنصة الالكترونية للوكالة؛ وفي حالة قبوله بعد استيفائه للشروط المتطلبة قانوناً؛ يتم إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية او الكترونية بمآل طلبه ويدعوه عن طريقها الى الحضور للمحافظة العقارية من اجل الادلاء بأصول السندات والوثائق المؤيدة لطلبه؛ وأداء الوجيبات المستحقة واستكمال باقي الإجراءات حسب كل حالة.

أما في حالة عدم استيفاء هذا الطلب للشروط المتطلبة قانوناً فإنه يقوم بنفس الطريقة بإشعار المعني بالأمر بذلك مع تبيان أسباب ذلك.

2- اما إذا تعلق الامر بشهادة الكترونية وكذا طلبات نسخ الوثائق المودعة بالسجلات العقارية أو

الاطلاع على المعطيات العقارية: فإن المعني بالأمر يقوم بتقديم طلبه بنفس الطريقة عبر المنصة الالكترونية للوكالة؛ ويتعين عليه تعبئة الاستمارة المعدة لذلك؛ بعدها يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقماً خاصاً يمكنه من تتبع مآل طلبه؛ بعد ذلك يمكن للمعني بالأمر تحميل الاجراء المطلوب على شكل pdf قابل للتحميل على دعامة ورقية.

3- بالنسبة لطلب نظير الرسم العقاري: يتعين على المعني بالأمر يقوم بتقديم طلبه بنفس الطريقة

أي عبر المنصة الالكترونية للوكالة عبر تعبئة الاستمارة المخصصة لهذا الغرض؛ بعدها يتم

للطلب المتعلق به إلا إذا تم إستيفاء باقي الإجراءات اللاحقة المتطلبة قانوناً في شأنه.؛ وبالنسبة لهذه النقطة نجد أن المرسوم خالف مقتضيات القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر القانونية بشأن الأثر المترتب عن تسليم الوصل لطلب الإجراء.

اشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو الكترونية عبر البريد الالكتروني برقم خاص يمكنه من تتبع مآل طلبه.

في حالة قبول طلب المعني بالأمر فإنه يتم اشعاره بواسطة رسالة نصية او الكترونية عبر البريد الالكتروني بقبول طلبه؛ ودعوته للحضور لسحب نظير الرسم العقاري الذي يتم اعداده فوراً؛ بعد اثبات صفته وهويته.

أما في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المتطلبة قانوناً في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛ فإنه يتم اشعار طالب نظير الرسم العقاري بنفس الطريقة مع بيان أسباب الرفض.

أما فيما يخص طلب الحصول على نظير الرسم العقاري فإنه ينظر فيه هو الآخر بنفس الطريقة اللهم الاختلاف الحاصل المتعلق بضرورة ادلاء الطالب بالوثائق المتعلقة بضياح أو سرقة أو تلف النظير.

4- أما فيما يخص تتبع التقييدات والإيداعات بالسجلات العقارية بطريقة الكترونية: فإنه يتعين على الراغبين في الاستفادة من هذه الخدمة الانخراط عبر المنصة الالكترونية للوكالة في خدمة محافظتي التي أشرنا إليها سلفاً.

5- أما بخصوص الخدمات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية: فإنها هي الأخرى تتم بنفس الطريقة حيث يقوم المعني بالأمر بتعبئة الاستمارة عبر المنصة الالكترونية للوكالة وأداء الوجيبات المستحقة عنها الكترونياً، حيث يمكن طلب الحصول على نسخة من التصاميم العقارية أو جداول المساحة أو اقتناء الخرائط الطبوغرافية والتصاميم والاطالس والتصاميم الحضرية وكذا التصاميم ذات الطبيعة السياحية.

في الحالة الأولى: يتم تعبئة الاستمارة المعدة لذلك عبر المنصة الالكترونية؛ وأداء الوجيبات المستحقة الكترونياً؛ يتم اشعار مقدم الطلب من اجل تتبع مآل طلبه برقم خاص. وبعد توصل رئيس مصلحة المسح العقاري بالطلب تتم دراسته، وله في حالة توفر الشروط المتطلبة تتم الاستجابة له؛ وارسال توجيه الوثيقة المطلوبة الى المعني؛ والذي له أن يقوم بتحميلها على دعامة ورقية.

وفي حالة الاستجابة للطلب فإنه يتم تضمينها رمزا خاصا يمكن صاحب الطلب أو كل ذي مصلحة من التحقق عبر المنصة الالكترونية؛ من مطابقتها للنسخ المحفوظة بقاعدة البيانات الهندسية.

اشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو الكترونية عبر البريد الالكتروني برقم خاص يمكنه من تتبع مآل طلبه.

في حالة قبول طلب المعني بالأمر فإنه يتم اشعاره بواسطة رسالة نصية او الكترونية عبر البريد الالكتروني بقبول طلبه؛ ودعوته للحضور لسحب نظير الرسم العقاري الذي يتم اعداده فوراً؛ بعد اثبات صفته وهويته.

أما في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المتطلبة قانوناً في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛ فإنه يتم اشعار طالب نظير الرسم العقاري بنفس الطريقة مع بيان أسباب الرفض.

أما فيما يخص طلب الحصول على نظير الرسم العقاري فإنه ينظر فيه هو الآخر بنفس الطريقة اللهم الاختلاف الحاصل المتعلق بضرورة ادلاء الطالب بالوثائق المتعلقة بضياح أو سرقة أو تلف النظير.

4- أما فيما يخص تتبع التقييدات والايداعات بالسجلات العقارية بطريقة الكترونية: فإنه يتعين على الراغبين في الاستفادة من هذه الخدمة الانخراط عبر المنصة الالكترونية للوكالة في خدمة محافظتي التي أشرنا إليها سلفاً.

5- أما بخصوص الخدمات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية: فإنها هي الأخرى تتم بنفس الطريقة حيث يقوم المعني بالأمر بتعبئة الاستمارة عبر المنصة الالكترونية للوكالة وأداء الوجيبات المستحقة عنها الكترونياً، حيث يمكن طلب الحصول على نسخة من التصاميم العقارية أو جداول المساحة أو اقتناء الخرائط الطبوغرافية والتصاميم والاطالس والتصاميم الحضرية وكذا التصاميم ذات الطبيعة السياحية.

في الحالة الأولى: يتم تعبئة الاستمارة المعدة لذلك عبر المنصة الالكترونية؛ وأداء الوجيبات المستحقة الكترونياً؛ يتم اشعار مقدم الطلب من اجل تتبع مآل طلبه برقم خاص. وبعد توصل رئيس مصلحة المسح العقاري بالطلب تتم دراسته، وله في حالة توفر الشروط المتطلبة تتم الاستجابة له؛ وارسال توجيه الوثيقة المطلوبة الى المعني؛ والذي له أن يقوم بتحميلها على دعامة ورقية.

وفي حالة الاستجابة للطلب فإنه يتم تضمينها رمزا خاصا يمكن صاحب الطلب أو كل ذي مصلحة من التحقق عبر المنصة الالكترونية؛ من مطابقتها للنسخ المحفوظة بقاعدة البيانات الهندسية.

أما في الحالة الثانية: فإنه يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك عبر المنصة الالكترونية للوكالة؛ وأداء الوجيبات المستحقة بطريقة الكترونية؛ حيث يتم مباشرة اشعار مقدم الطلب برقم خاص قصد تتبع مآل طلبه، وبعد دراسة هذا الطلب والاستجابة له يتم اشعار صاحبه اما عبر رسالة نصية أو الكترونياً بالجواب؛ ويتم بعدها توجيه الوثائق المطلوبة عبر طريقة التسليم التي يختارها.

ثانياً: القرارات المتخذة بشأن الطلبات المقدمة بطريقة إلكترونية: بعد دراسة الطلبات المقدمة الكترونياً؛ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية فإنه ملزم داخل الأجل القانوني (1) باتخاذ قرار بشأنها وفي جميع الحالات فإنه لا يخرج عن قرار القبول أو الرفض أو السكوت فيعتبر في هذه الحالة بمثابة موافقة ضمنية على الطلب (2).

1- آجال إتخاذ القرارات بشأن الطلبات المقدمة إلكترونية: في بداية هذه النقطة لابد من الإشارة إلى أن إتخاذ القرارات بشأن الطلبات المقدمة بطريقة إلكترونية لا يخرج عن الآجال التي كان يجري بها العمل قبل صدور المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الالكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها؛ حيث أن صدور هذا الأخير لا يمكن بأي حال من الأحوال تغيير الآجال القانونية المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري أو القوانين ذات الصلة. غير أنه بالرجوع الى المرسوم المتعلق برقمته إجراءات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها نجده لا يشير إلى الآجال التي يجب الالتزام بها قصد الاستجابة لطلبات المرفقين المقدمة بطريقة إلكترونية؟

الغاية من طرح هذا التساؤل هو البحث عن القانون الواجب التطبيق في ظل وجود نصوص قانونية تحدد أجلا قصيرا، حيث أننا نرى أن الآجال الواجب احترامها هي تلك الواردة في ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 07-14 وكذا القوانين ذات الصلة؛ لأن من شأن عدم احترامها بطلان الإجراء المطلوب.

اخص بالذكر هنا المادة 16 من القانون المتعلق بالحصول على المعلومات التي تلزم الإدارات والمؤسسات العمومية بضرورة الرد على طلبات المنيين بالأمر داخل أجل 20 يوما من أيام العمل تبتدأ من تاريخ تسلم الطلب قابلة للتمديد لنفس المدة⁹¹ مع مراعاة الحالات الاستثنائية المنصوص عليها في

⁹¹ - وذلك في حالة إذا لم تتمكن المؤسسة أو الهيئة المعنية من الاستجابة كليا أو جزئيا لطلب المعني بالأمر خلال الاجل المذكور، او كان الطلب يتعلق بعدد كبير من المعلومات أو إذا تعذر توفير المعلومات خلال الاجل السالف الذكر أو كان تقديمها يحتاج الى استشارة الغير

نفس القانون والقوانين الأخرى.

غير أنه بالرجوع القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية نجده قد حدد مجموعة من الآجال التي يجب على الإدارة أن تجيب داخلها، ورتب عن عدم احترامها مجموعة من الآثار، فهل تنطبق هذه الآجال على المحافظة العقارية؟

جوابا على هذا السؤال وبالرجوع إلى القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية نجده في المادة 92¹⁶ منه قد حدد أجلا لمعالجة الطلبات وتسليم كل قرار إداري بشأنها لا أن يتعدى في أي جال من الأجل مدة أقصاها 60 يوما؛⁹³ وهو أجل تخضع له جميع الإدارات العمومية والمؤسسات العمومية والهيئات المكلفة بمهام المرفق العام، التي تعتبر الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية من بينها؛ حتى في حالة وجود أحكام تشريعية وتنظيمية مخالفة⁹⁴ ويبدأ سريان هذا الأجل ابتداء من تاريخ إيداع المرتفق ملف طلبه كاملا.

لكن وللأسف نلاحظ غياب الخيط الناظم بين مقتضيات القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية الذي حدد أجلا لدراسة طلبات المرتفقين واتخاذ قرار بشأنها المحدد في أجل أقصاه 60 يوما؛ وبين مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري الذي حدد آجالا خاصة لاتخاذ قرارات بشأن الطلبات التي يقدمها المرتفقين إلى مصلحة المحافظة العقارية؛ هي على نوعين قرارات يتم اتخاذها داخل أجل قصير قد لا يتعدى ساعة أو ساعتين فب بعض الأحيان (قرارات التقيد؛ قرارات التشطيب؛ قرارات تأييم حالة الملك...) وبين قرارات يلزم لصدورها مرور أجل محدد قد يصل إلى سنة ويوم (قرار اتخاذ قرار بتأسيس رسم عقاري لمطلب التحفيظ)؛ حيث أنه في مثل هذه الحالة لا يمكن تحت أي ظرف من

قبل تسلمها. هذا ويتعين على المؤسسة المعنية اشعار المعني بالأمر مسبقا بهذا التمديد كتابة أو عبر البريد الإلكتروني؛ مع تحديد مبررات هذا التمديد.

92 - والتي تنص المادة 16 نه على ما يلي: " يجب على الإدارات تحديد أجل لمعالجة الطلبات وتسليم كل قرار إداري. لا يمكن، بالرغم من جميع الأحكام التشريعية والتنظيمية المخالفة، أن يتعدى هذا الأجل مدة أقصاها 60 يوما.

غير أن الحد الأقصى المذكور أعلاه يقلص إلى 30 يوما فيما يتعلق بمعالجة طلبات المرتفقين للحصول على القرارات الإدارية، المحددة لانتحتها بنص تنظيمي، الضرورية لإنجاز مشاريع الاستثمار.

تسري الآجال المنصوص عليها في هذه المادة ابتداء من تاريخ إيداع المرتفق ملف طلبه كاملا، طبقا لأحكام المادتين 6 و10 أعلاه.

93 - غير أنه يمكن تمديد هذا الأجل في الحالة المنصوص عليها في المادة 17 من القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية والتي تنص على ما يلي: "لا يمكن تمديد الأجل المشار إليه في المادة 16 أعلاه المحدد لتسليم القرار الإداري إلا مرة واحدة عندما تقتضي معالجة طلب المرتفق، إنجاز خبرة تقنية أو بحث عمومي. ولا يمكن أن تتعدى مدة هذا التمديد المدة اللازمة لإنجاز الخبرة أو البحث المذكورين.

وفي هذه الحالة، تبلغ الإدارة المعنية المرتفق، بكل وسيلة من وسائل التواصل الملائمة، بالأجل الجديد لتقديم جوابها. تحدد بنص تنظيمي لائحة القرارات الإدارية المعنية بتمديد الأجل المذكور.

94 - باستثناء ما تنص عليه الفقرة الثانية من نفس المادة التي جاء فيها: "غير أن الحد الأقصى المذكور أعلاه يقلص إلى 30 يوما فيما يتعلق بمعالجة طلبات المرتفقين للحصول على القرارات الإدارية، المحددة لانتحتها بنص تنظيمي، الضرورية لإنجاز مشاريع الاستثمار.

الظروف إتخاذ قرار بتأسيس رسم عقاري لمطلب التحفيظ تم إيداعه داخل أجل 60 يوما المنصوص عليه في القانون المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية؛ بالتالي فإن المشرع كان يجب عليه أن يستثني بعض القرارات التي يتطلب لصدورها المرور بمجموعة من المساطر والإجراءات الإدارية المنصوص عليها في القانون.

إنطلاقا مما سبقت الإشارة إليه أننا نرى أن الآجال الواردة في القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية؛ لا تتلاءم مع طبيعة عمل المحافظة العقارية؛ حيث أن عمل هذه الأخيرة يعتمد في غالبية عملها على آجال قصيرة؛ وتقوم على السرعة؛ اللهم بعض الاستثناءات ذات الطبيعة الخاصة كما هو الشأن بالنسبة لتأسيس رسم عقاري لمطلب التحفيظ.

هذا من جهة أما من جهة أخرى فإن صدور هذا القانون قد لا تتحقق منه النتائج المرجوة في ظل وجود العديد من القوانين التي تنص على قوانين مخالفة؛ حيث أن من شأن تطبيق الآجال المنصوص عليها في القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية بطلان الإجراء المطلوب؛ وعليه فإننا نقترح أن يتم تعديل القوانين التي تتضمن أجالا طويلة وذلك بتقصير هذا الآجال؛ حتى لا نعترض للقوانين.

2- القرارات المتخذة بشأن الطلبات المقدمة إلكترونيا: في جميع الأحوال فإن المحافظ المقدم له

الطلب ملزم بإتخاذ قرار القبول (أ) أو الرفض (ب) تحت طائلة اعتبار عدم جوابه داخل أجل

المشار إليه سلفا بمثابة موافقة على الطلب (ت).

- أ- ففي حالة قبول الطلب: فإنه يتم اخبار مقدم الطلب بمال طلبة والقرار المتخذ بشأنه إيجابا؛ ودعوته إلى الأداء الإلكتروني للعملية المطلوبة في حال كانت لا تتطلب أي إجراء مولي؛ أو دعوته قصد القيام باستكمال الإجراءات المالية أو استكمالها؛ حيث للحضور إلى المحافظة العقارية المعنية قصد الادلاء بالوثائق المطلوبة على حامل ورقي كلما اقتضى الأمر ذلك. أو الادلاء بأصول السندات والوثائق المؤيدة لطلبه. أو سحب الوثائق التي يرغب في الحصول عليها؛ وفي حالة كان الطلب لا يتطلب أي من هذه الإجراءات فإنه يتم توجيه الوثيقة إلى طالبها عبر البريد الإلكتروني حتى يتسنى له تحميلها على دعامة ورقية إن أراد ذلك؛ وفي بعض الحالات توجيه الوثيقة المطلوبة وفق طريقة التسليم المختارة.
- ب- أما في حالة رفض الطلب: فإنه يتم اخبار المعني بنفس الطريقة برفض طلبه؛ حيث أنه في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات والقوانين الجاري بها العمل؛ واخباره بأسباب الرفض؛ حيث أنه متى قدم الطلبات عبر المنصة الإلكترونية خارج الأجل المنصوص عليها الجاري بها العمل؛ أو غير مستوفية للشروط المتطلبة قانونا فإنه لا ترتب أي أثر قانوني.

في هذا الإطار لا بد من التأكيد على أن القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية نص

في حالة إتخاذ قرار برفض إجراء معين بضرورة تعليل قراراتها، وذلك بالإفصاح في صلب هذا القرار عن الأسباب الداعية إلى اتخاذه، وإخبار المرتفق المعني بكل وسيلة من وسائل التواصل الملائمة.

في كلتا الحالتين -حالة قبول الطلب أو رفضه- فإن القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية نص على مجموعة من الشروط والمعلومات التي ينبغي احترامها وتضمينها في القرارات الإدارية التي حددها في المادة 6 منه كالتالي:

1. تسمية القرار الإداري ومراجعته القانونية؛
 2. الإدارة أو الإدارات المكلفة بتلقي الطلبات المتعلقة بالقرار الإداري ودراستها ومعالجتها؛
 3. لائحة الوثائق والمستندات المكونة لملف طلب القرار الإداري وكيفية إيداعه، مع التمييز بين تلك التي يجب على المرتفق الإدلاء بها وتلك التي يتعين أن تتحصل عليها الإدارة المكلفة بتسليم القرار الإداري من إدارات أخرى وفق أحكام الباب الثامن من هذا القانون؛
 4. المصاريف والرسوم والأتاوى الواجب أداؤها من طرف المرتفق والمحدثة بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛
 5. الأجل المحدد لرد الإدارة على طلب المرتفق وفق أحكام الباب الخامس من هذا القانون؛
 6. الآثار المترتبة على سكوت الإدارة داخل الأجل المحدد وطرق الطعن المتاحة للمرتفق، طبق أحكام البابين السادس والسابع من هذا القانون؛
 7. حالات وشروط إنجاز الخبرات التقنية أو البحوث العمومية المشار إليها في المادة 17 بعده.
- غير أن التساؤل الذي يطرح نفسه هو مدى قابلية القرارات المتخذة بطريقة إلكترونية للطعن من وجهة نظرنا نرى على أن القرارات التي يتم اتخاذهها في الطلبات المقدمة بطريقة إلكترونية تبقى شبيهة لتلك التي يتم اتخاذهها للطلبات المقدمة بالطريقة الجاري بها العمل حالياً؛ هي بذلك تخضع للطعن المنصوص عليه في ظهير التحفيظ العقاري لاسيما الفصول 37 مكرر⁹⁵ 96⁹⁶ 103⁹⁷.

⁹⁵ - الذي ينص على أنه: "يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها طلباً للتحفيظ أن يعلل قراره وبيلغه لطالب التحفيظ.

يكون هنا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبنت فيه مع الحق في الاستئناف وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض".

⁹⁶ - الذي ينص على أنه: "يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني أو التشطيب عليه أن يعلل قراره وبيلغه للمعني بالأمر.

يكون هنا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبنت فيه مع الحق في الاستئناف وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض".

⁹⁷ - الذي ينص على أنه: "إذا وقع تعرض على تسليم نظير جديد للرسم العقاري أو نسخة شهادة التقييد الخاصة بالمنصوص عليها في الفصل 101 من هذا القانون أو رأى المحافظ على الأملاك العقارية أنه لا داعي لتلبية الطلب المقدم إليه فيمكن للطالب أن يرفع الأمر إلى المحكمة الابتدائية التي تبنت وفق الإجراءات المقررة في قانون المسطرة المدنية".

ت- الموافقة الناتجة عن سكوت الإدارة: في حال توصل المحافظ بطلب بطريقة إلكترونية فإن سكوته أو عدم جوابه داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في ظهير التحفيظ العقاري أو القوانين التي يجري بها العمل؛ أو بعد مرور أجل 60 يوما وفقا للقانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية؛ يعتبر بمثابة موافقة على الطلب.

حيث نصت المادة 19 من القانون المتعلق بتبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية على أنه: "بالرغم من جميع الأحكام التشريعية والتنظيمية المخالفة، يعتبر بمثابة موافقة، سكوت الإدارة، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، بخصوص الطلبات المتعلقة بالقرارات الإدارية التي يحدد لانتحتها نص تنظيمي.

في هذه الحالة، يجب على المسؤول التسلسلي للإدارة العمومية المعنية أو المسؤول التسلسلي عن المؤسسة العمومية أو عن الشخص الاعتباري الخاضع للقانون العام أو عن الهيئة المكلفة بمهام المرفق العام المعنيين أو رئيس الجماعة الترابية المعنية أو رئيس مجموعة الجماعات الترابية أو هيئة الجماعة الترابية المعنية، أن يسلم المرتفق، بطلب منه، القرار الإداري موضوع الطلب داخل أجل أقصاه 7 أيام ابتداء من تاريخ إيداع الطلب."

وقد أحسن المشرع صنعا بهذا المقتضى الذي سوف يحل العديد من العراقيل المرتبطة برفض الجواب عن طلبات المواطنين والمرتفقين من طرف بعض المحافظين؛ ويحسب لهذا القانون ليس فقط إعتبار السكوت بمثابة موافقة؛ وإنما إلزام الجهة المعنية رافضة الإجراء بضرورة تسليم المرتفق بناء على طلبه القرار الإداري موضوع الطلب داخل أجل أقصاه 7 أيام ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، بحيث أنه قبل صدور هذا النص كانت الإدارة تتعسف في عدم الجواب على طلب المعني بالأمر الشيء الذي كان يلزمه باللجوء إلى القضاء قصد استصدار أحكام قضائية بشأن قرارات الرفض السلبية الناتجة عن سكوت الإدارة؛ وهو ما كان يشكل عائقا أمام المرتفقين.

غير أنه في ظل الوضعية الراهنة فإن المعني غير ملزم باللجوء إلى القضاء وإنما ملزم في حالة عدم جواب الإدارة عن طلبه نتيجة سكوتها؛ بتقديم طلب للمسؤول التسلسلي للإدارة العمومية المعنية أو المسؤول التسلسلي عن المؤسسة العمومية الذي يلزمه القانون بتسليم المعني بالأمر القرار الإداري بقبول الإجراء؛ -وليس قرار برفض الإجراء كما قد يضمن البعض- وذلك داخل أجل أقصاه 7 أيام؛ وهو ما يعتبر من المكتسبات القانونية التي قد تساعد المرتفقين في رفع الحيف الذي قد يطالهم نتيجة شطط بعض المؤسسات وتعسفها في عدم الجواب على طلباتهم.

خاتمة:

حاولنا خلال صفحات هذه الورقة القانونية ملامسة أهم الإجراءات التي حملها القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية والمرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها لرفع الصبغة المادية عن الإجراءات والمساطر في تدبير العقارات المحفوظة وفي طور التحفيظ؛ في تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية أمام المحافظة العقارية وذلك من خلال رفع الصبغة المادية عن هذه الإجراءات بما يضمن حماية الحقوق العقارية والشفافية في تلقي الطلبات ومعالجتها وتعزيز الأمن العقاري.

لكن على الرغم من الإيجابيات التي حملتها جميع هذه القوانين وأخرى مرتبطة بها فإننا لا زلنا بعيدين كل البعد عن تحقيق الرقمنة في جميع الإجراءات والمساطر المتبعة أمام المحافظة العقارية؛ بحيث أن الطابع التقليدي القائم على الدعامات الورقية بقي النمط السائد في العديد من الإجراءات والمساطر.

هذا من جهة أما من جهة أخرى، فإن التحول من النمط الورقي إلى النمط الرقمي قائم على رفع الصبغة المادية عن إجراءات التحفيظ العقارية والخدمات المرتبطة به؛ له عديد السلبات كما هو الشأن بالنسبة لتزوير العقود التي يتم نسخها وتقديمها للمحافظ قصد إدراج مطلب للتحفيظ بشأنها مثلاً، حيث أن الأمر فيه نوع من المخاطرة يجب الاحتراز منها.

بالرغم من التطور الذي عرفته رقمنة عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها؛ هناك نوع من التمييز بين تدبير العمليات التي تهم الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ؛ حيث أن المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، وضع العديد من المقتضيات لتطبق على كلاهما دون تمييز كما هو الشأن لشواهد الملكية العقارية؛ في حين أنه على مستوى الممارسة العملية نجد أن مطالب التحفيظ لا يتم فيها تسليم هذه الشواهد بطريقة إلكترونية؛ بحيث لازالت الوكالة تتعامل بنفس الطريقة التي كان يجري بها العمل.

بناء عليه يتضح أن الوكالة أعطت أهمية بالغة للإجراءات التي تهم الرسوم العقارية؛ على خلاف مطالب التحفيظ؛ ذلك أن عدد المساطر والإجراءات التي تم رفع الصبغة المادية عنها والتي تهم الرسوم العقارية؛ أكثر بكثير من عدد الإجراءات والمساطر التي تهم مطالب التحفيظ.

كما أن العديد من الإجراءات الأخرى لم تتم السماح بإمكانية تقديم الطلبات بشأنها بطريقة إلكترونية؛ نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر طلبات جرد الممتلكات؛ وكذا التعرض على تسليم نفائر

جديد للرسم العقاري أو نسخة شهادة التقييد الخاصة المنصوص عليهما في الفصل 101 من ظهير التحفيظ العقاري؛ وغير من الإجراءات التي تم استبعادها من نطاق تطبيق المرسوم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، رغم الحسنات التي حملتها الترسنة القانونية بشأن تبسيط الإجراءات والمساطر الإدارية؛ إن المرتفق لا زال يعاني من عديد العراقيل التي تواجهه في سبيل الحصول على الوثائق الإدارية؛ ولعلنا في هذا الصدد نشير إلى ظاهرة غير صحيحة تعرفها جل الإدارات العمومية؛ حيث أن المواطن للحصول على وثيقة معينة ملزم بالمرور عبر مجموعة من الإدارات والمؤسسات العمومية الأخرى؛ ما يطرح أكثر من علامة استفهام حول الغاية من الرقمنة إن لم تحدث لنا تحولا جذريا في علاقة المرتفق بالمرفق العمومي.

اختتم بقولة لأبي حنيفة النعمان رحمه الله: "علمنا هذا رأي فمن جاءنا بأحسن منه قبلناه"

والله الموفق والهادي إلى الصواب