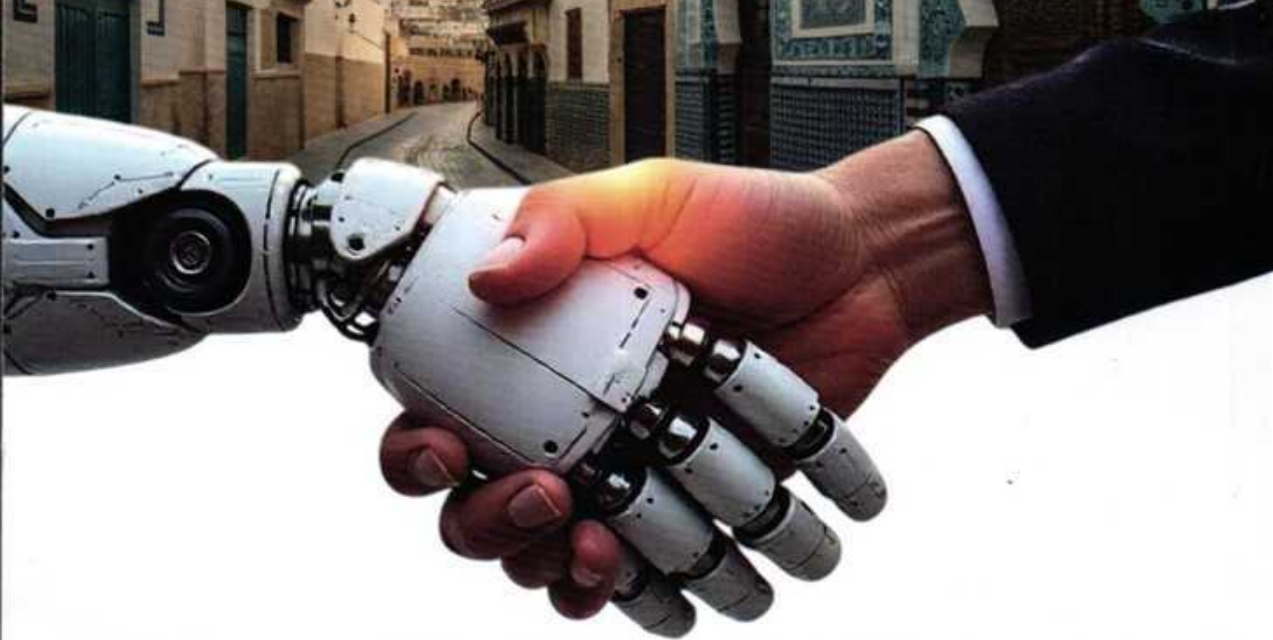


نصر الدين ايناو

دكتور في الحقوق

مستشار بمحكمة الاستئناف بوجدة

واقع الرقمنة في المعاملات العقارية



تقديم : د. عبد الرزاق حباني

أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

جامعة محمد الأول، وجدة

الطبعة الأولى 2025

الفهرس

5	تقديم
9	مقدمة
	الباب الأول: آليات تكريس الرقمنة، وتجلياتها على مستوى توثيق المعاملات
25	العقارية
29	الفصل الأول ماهية الرقمنة وآليات تكريسها مؤسسياً وتشريعياً
30	المبحث الأول مفهوم الرقمنة وتمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة
30	المطلب الأول: مفهوم الرقمنة وأهدافها
31	الفقرة الأولى: تعريف الرقمنة
31	أولاً: المفهوم العام للرقمنة
34	ثانياً: الرقمنة والقانون
36	ثالثاً: رقمنة المعاملات العقارية
40	الفقرة الثانية: أهداف الرقمنة
40	أولاً: اعتماد الأساليب الحديثة في المعاملات الإدارية
41	ثانياً: تبسيط المساطر الإدارية
43	ثالثاً: تحقيق الشفافية والمساواة بين المرتفقين
45	رابعاً: تطوير التواصل الإداري

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

- 82..... رابعا: المرسوم المتعلق بالصفقات العمومية
- خامسا: مرسوم 10 ديسمبر 2018 المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها 83
- الفقرة الثانية: تكريس رقمنة مختلف المعاملات القانونية أولا: القانون رقم 53.05
- 85..... المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية
- أولا: القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية 85
- ثانيا: القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي 88
- 89..... ثالثا: القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك
- رابعا: القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية 90
- 93..... الفصل الثاني تجليات الرقمنة على مستوى توثيق المعاملات العقارية
- 94..... المبحث الأول واقع التعاقد الإلكتروني في المعاملات العقارية
- 94..... المطلب الأول: الأحكام العامة للتعاقد الإلكتروني
- 95..... الفقرة الأولى: ماهية العقد الإلكتروني
- 97..... أولا: التعريف التشريعي للعقد الإلكتروني
- 100..... ثانيا: التعريف الفقهي للعقد الإلكتروني
- 101..... ثالثا: خصائص العقد الإلكتروني
- 103..... الفقرة الثانية: التوقيع الإلكتروني
- 103..... أولا: مفهوم التوقيع الإلكتروني

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

- ثالثا: واقع الرقمنة على مستوى علاقة محرري العقود العقارية بالخرزينة العامة للمملكة.....152
- المطلب الثاني: تجليات الرقمنة على مستوى بعض المساطر الخاصة بالتعمير والسكن.....154
- الفقرة الأولى: واقع الرقمنة على مستوى مساطر رخص التعمير والبناء.....154
- أولا: أهم رخص التعمير والبناء.....156
- ثانيا: واقع التدبير الرقمي لرخص التعمير والبناء.....160
- الفقرة الثانية: تجليات الرقمنة على مستوى دليل القيم التجارية للعقارات، ومسطرة اقتناء السكن المدعم.....166
- أولا: رقمنة دليل القيم التجارية للعقارات.....166
- ثانيا: رقمنة مسطرة اقتناء السكن المدعم.....169
- الباب الثاني: واقع رقمنة المعاملات العقارية المرتبطة بالتحفيظ وتمظهرات حمايتها القانونية.....175
- الفصل الأول واقع التدبير الرقمي لعمليات التحفيظ العقاري.....179
- المبحث الأول إجراءات التدبير الرقمي لمسطرة التحفيظ العقاري.....180
- المطلب الأول: رقمنة إيداع مطالب التحفيظ وإشهارها.....180
- الفقرة الأولى: الإيداع الإلكتروني لمطلب التحفيظ.....181
- أولا: شكليات الإيداع الإلكتروني لمطلب التحفيظ.....184
- ثانيا: آثار الإيداع الإلكتروني لمطلب التحفيظ.....188
- الفقرة الثانية: واقع التدبير الإلكتروني لعمليات الإشهار والتحديد.....193
- أولا: الإشهار الإلكتروني.....193

- 198.....ثانيا: التدبير الرقمي لعمليات التحديد
- المطلب الثاني: التدبير الرقمي للتعرضات الواردة على مطالب التحفيظ إداريا وقضائيا
الفقرة الأولى: واقع التدبير الإلكتروني للتعرض على مطلب التحفيظ
205.....خلال المرحلة الإدارية.
- 207.....أولا: تشكيلات تقديم التعرض الإلكتروني
- 212.....ثانيا: آثار تقديم التعرض الإلكتروني.
- الفقرة الثانية: واقع وآفاق التدبير الإلكتروني للمنازعة في مطلب التحفيظ خلال
217.....المرحلة القضائية.
- أولا: اختصاص البت في المنازعات المرتبطة بالتدبير الإلكتروني للتعرضات
218.....خلال المرحلة الإدارية.
- 222.....ثانيا: واقع وآفاق الإحالة الرقمية لملف التحفيظ على المحكمة المختصة
- المبحث الثاني: واقع التدبير الرقمي لإجراءات تأسيس الرسوم والسجلات
227.....العقارية
- المطلب الأول: واقع التدبير الرقمي لتأسيس الرسوم العقارية وتسليم الشهادات
227.....العقارية
- 228.....الفقرة الأولى: تأسيس الرسم العقاري ونظيره بطريقة إلكترونية
- 230.....أولا: تأسيس الرسم العقاري ونظيره بطريقة إلكترونية
- 233.....ثانيا: إمكانية سحب نظير الرسم العقاري بطريقة إلكترونية
- 237.....الفقرة الثانية: تسليم الشهادات العقارية بطريقة إلكترونية
- 239.....أولا: تسليم شهادة الملكية بشكل إلكتروني
- 240.....ثانيا: تسليم باقي الشهادات العقارية بشكل إلكتروني.

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

- 288.....الفقرة الأولى: المعطيات الشخصية المشمولة بالحماية.
- أولاً: نطاق تطبيق القانون رقم 09.08، وماهية المعطيات الشخصية
المعالجة.....288
- ثانياً: مدى سريان مقتضيات القانون رقم 09.08 على المعطيات الشخصية
المرتبطة بالمعاملات العقارية الرقمية.....293
- الفقرة الثانية: أوجه الحماية المقررة للمعطيات الشخصية المرتبطة بالمعاملات العقارية
الرقمية.....296
- أولاً: الحماية المؤسساتية للمعطيات ذات الطابع الشخصي.....297
- ثانياً: الحماية الزجرية للمعطيات ذات الطابع الشخصي.....300
- ثالثاً: القواعد العامة المانعة لإفشاء سرية البيانات المرتبطة بالمعاملات العقارية
الرقمية.....307
- المبحث الثاني واقع التقاضي الإلكتروني بشأن المعاملات العقارية
- المطلب الأول: مفهوم التقاضي الإلكتروني وخصائصه.....311
- الفقرة الأولى: مفهوم التقاضي الإلكتروني.....312
- الفقرة الثانية: خصائص التقاضي الإلكتروني.....320
- أولاً: حلول المستندات الإلكترونية محل المستندات الورقية.....320
- ثانياً: تقديم مختلف الخدمات إلكترونياً.....321
- ثالثاً: الاعتماد على الوسيط الإلكتروني.....322
- رابعاً: تحسين جودة الخدمات وسرعة البت فيها.....322
- خامساً: تحسين شروط العمل لمختلف المتدخلين في عملية التقاضي.....325
- سادساً: تعزيز قيم النزاهة والشفافية.....325

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

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

RD

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



9 789920 234672

الثنى : 140 درهم