المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

رقمنة مساطر التحفيظ العقاري في المغرب: إشكالية حجية المعطيات الإلكترونية وضمانات حماية الملكية العقارية

Digitalization of Land Registration Procedures in Morocco: The Evidentiary Value of Electronic Data and the Guarantees for Protecting Real Property

مريم الطاشي
أستاذة محاضرة مؤهلة بكلية العلوم القانونية والسياسية بطنجة
سعيد صلح
باحث بسلك الدكتوراه، كلية العلوم القانونية والسياسية بطنجة
جامعة عبد المالك السعدي

International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences, Vol. 2, No. 11 (N° 13), November 2026, pp. 141-161.
https://doi.org/10.63585/SUDK1293

ملخص

يتناول هذا المقال إشكالية حجية المعطيات الإلكترونية الناتجة عن رقمنة مساطر التحفيظ العقاري في المغرب، ومدى كفاية الضمانات المقررة لحماية الملكية العقارية في البيئة الرقمية. وينطلق من التمييز بين ثلاثة مستويات كثيراً ما يقع الخلط بينها: حجية الدعامة الإلكترونية بوصفها مسألة إثبات تحكمها قواعد المعاملات الإلكترونية وخدمات الثقة، وحجية المعلومة المضمنة بالسجل العقاري بوصفها مسألة يحكمها ظهير التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية، والمسؤولية عن سلامة المعطيات الرقمية بوصفها ضمانة لاحقة لحماية الملكية. ويخلص البحث إلى أن الانتقال إلى الدعامة الرقمية لا يضفي على كل بيان إلكتروني الحجية المطلقة المقررة للتقييد الصحيح، وأن نظام المسؤولية القائم على المسؤولية الشخصية للمحافظ يظل قاصراً عن استيعاب الأضرار الناتجة عن الاختلالات التقنية. ويقترح، تبعاً لذلك، سن نص تشريعي خاص بالسجل العقاري الإلكتروني، وإقرار مسؤولية مباشرة للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية مع قلب عبء الإثبات لفائدة المتضرر، وتعميم الإخطار الإلكتروني للمالكين، وتأهيل القضاء والخبرة المعلوماتية.

الكلمات المفتاحية: التحفيظ العقاري، الرقمنة، المحرر الإلكتروني، التوقيع الإلكتروني، حجية التقييد، الأمن العقاري، مسؤولية المحافظ.

Abstract

This article examines the evidentiary value of electronic data generated by the digitization of land registration procedures in Morocco, and the adequacy of the safeguards protecting real property rights in the digital environment. It rests on a distinction between three levels that are often confused: the probative force of the

electronic medium, governed by the rules on electronic transactions and trust services; the conclusive effect of the information recorded in the land register, governed by the Land Registration Dahir and the Real Rights Code; and liability for the integrity of digital data, as an ex post safeguard of ownership. The study concludes that the shift to a digital medium does not confer on every electronic entry the absolute effect reserved by law for a valid registration, and that a liability regime based on the personal liability of the land registrar cannot adequately address damage caused by technical failures. It therefore proposes a specific statute on the electronic land register, direct liability of the National Land Registry Agency with a reversed burden of proof in favour of the injured party, mandatory electronic notification of owners, and the training of judges and IT experts.

Keywords: land registration, digitization, electronic document, electronic signature, conclusive effect of registration, land tenure security, registrar liability.

مقدمة

لم يعد التحول الرقمي اختياراً تقنياً تملك الإدارة العمومية أن تأخذ به أو تعرض عنه، بل أصبح معطى بنيوياً يعيد تشكيل علاقة المرفق العام بالمرتفق، ويفرض على القاعدة القانونية أن تتكيف مع وسائط جديدة للتعبير عن الإرادة وحفظ الحقوق وإثباتها. وإذا كان هذا التحول قد مس مختلف القطاعات، فإن أثره في المجال العقاري يبدو أعمق وأدق، لأن العقار المحفظ يقوم في جوهره على فكرة السجل؛ أي على بيانات مدونة يرتب القانون على وجودها وصحتها آثاراً منشئة للحقوق ومطهرة لها، بحيث يغدو أي مساس بسلامة هذه البيانات مساساً مباشراً بالملكية ذاتها[438].

وقد ظل نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، منذ صدور ظهير 12 غشت 1913، نظاماً ورقياً في أساسه، تتجسد فيه الحقوق في الرسم العقاري ونظيره، وتنتقل عبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية وتقييدها بالسجلات المعدة لذلك. غير أن تراكم الملفات، وطول الآجال، وتنامي ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير، دفعت المشرع إلى البحث عن آليات أكثر نجاعة وأمناً، فكان الانتقال التدريجي نحو التدبير اللامادي لعمليات التحفيظ والخدمات المرتبطة بها خياراً تشريعياً ومؤسساتياً في آن واحد[439].

وقد تُرجم هذا الخيار تشريعياً بإدراج إمكانية تأسيس مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشهادات والسجلات بأساليب إلكترونية ضمن ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07، ثم بصدور المرسوم رقم 2.18.181 بتاريخ 10 دجنبر 2018 بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، والذي

[438] مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، شركة الهلال العربية للطباعة والنشر، الرباط، 1987، ص 229

[439] المهدي عميمي، «رفع الصبغة المادية عن إجراءات التحفيظ العقاري»، مجلة القانون والأعمال الدولية، الإصدار 62، فبراير 2026 37

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

عرف تعديلاً لاحقاً بموجب المرسوم رقم 2.21.604 في اتجاه تعميم التدبير اللامادي، لا سيما بالنسبة للطلبات المقدمة من المهنيين[440].

وتكمن أهمية الموضوع في كونه يقع في ملتقى منظومتين قانونيتين لكل منهما منطقها الخاص: منظومة التحفيظ العقاري التي تقوم على الشكلية والإشهار والقوة الثبوتية المطلقة للتقييد، ومنظومة المعاملات الإلكترونية التي تقوم على مبدأ التعادل الوظيفي بين الدعامة الورقية والدعامة الإلكترونية، وعلى تقنيات التوقيع والتوثيق الرقمي[441]. ومن شأن الخلط بين المنظومتين أن يقود إلى نتائج غير مقبولة؛ فإما أن يُنظر إلى المعطى الإلكتروني نظرة ريبة تفرغ الرقمنة من جدواها، وإما أن يُمنح كل بيان رقمي حجية التقييد العقاري دون تمحيص لشروط سلامته ونسبته.

ومن ثم، فإن الإشكالية المركزية التي يعالجها هذا المقال يمكن صياغتها على النحو الآتي: **إلى أي حد استطاع المشرع المغربي إرساء إطار قانوني يضمن حجية المعطيات والوثائق الإلكترونية الناتجة عن رقمنة مساطر التحفيظ العقاري، مع توفير الضمانات الكفيلة بحماية الملكية العقارية من المخاطر القانونية والتقنية المرتبطة بالتحول الرقمي؟**

وتتفرع عن هذه الإشكالية أسئلة فرعية تتعلق بالأساس القانوني للرقمنة وحدوده، وبالطبيعة القانونية للوثيقة العقارية الإلكترونية وشروط الاعتداد بها، وبمدى قدرة الآليات القانونية والتقنية المعتمدة على صون سلامة المعطيات من التغيير والاختراق والتزوير، ثم بالنظام القانوني للمسؤولية عن الأخطاء والاختلالات الناشئة عن المعالجة الإلكترونية.

وقد اعتمدنا في معالجة هذه الإشكالية المنهج التحليلي، من خلال قراءة النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة واستجلاء مقاصدها، مع الاستعانة بالمنهج النقدي لرصد مواطن القصور، وبالمقاربة المقارنة حيثما اقتضى ذلك إبراز اختيارات تشريعية مغايرة. وتتمثل الإضافة التي يتوخاها البحث في التمييز المنهجي بين ثلاثة مستويات كثيراً ما يقع الخلط بينها: حجية الدعامة الإلكترونية بوصفها مسألة إثبات، وحجية المعلومة المضمنة بالسجل العقاري بوصفها مسألة يحكمها قانون التحفيظ، والمسؤولية عن سلامة المعطيات الرقمية بوصفها ضمانة لاحقة لحماية الملكية.

وبناء عليه، سنقسم هذا الموضوع إلى مبحثين: نخصص الأول للتأصيل القانوني لرقمنة مساطر التحفيظ العقاري وحجية المعطيات الإلكترونية، ونتناول في الثاني ضمانات حماية الملكية العقارية في البيئة الرقمية وإشكالات المسؤولية.

المبحث الأول: التأصيل القانوني لرقمنة مساطر التحفيظ العقاري وحجية المعطيات الإلكترونية

لا يمكن الحديث عن حجية المعطى الإلكتروني في المجال العقاري قبل تحديد السند القانوني الذي أجاز انتقال مساطر التحفيظ من الدعامة الورقية إلى الدعامة الرقمية، ورصد المظاهر التي اتخذها هذا الانتقال على مستوى الممارسة. لذلك سنتناول الإطار التشريعي والتنظيمي للتدبير الإلكتروني للتحفيظ العقاري (المطلب الأول)، قبل أن نبحث في حجية المعطيات والوثائق العقارية الإلكترونية (المطلب الثاني).

---

[440] ظهير شريف صادر في 9 رمضان 1331 12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 بتاريخ 22 نونبر 2011؛ المرسوم رقم 2.18.181 الصادر في 2 ربيع الآخر 1440 10 ديسمبر 2018) بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، كما وقع تغييره بالمرسوم رقم 2.21.604.

[441] محمد العابد، «النظام القانوني للخدمات الإلكترونية المرتبطة بالتحفيظ العقاري»، مجلة منازعات الأعمال، العدد 55، يوليوز 2020، ص 127–134.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

المطلب الأول: الإطار التشريعي والتنظيمي للتدبير الإلكتروني للتحفيظ العقاري

يقوم التدبير الإلكتروني للتحفيظ العقاري على هندسة تشريعية متعددة المستويات، تتشكل من نص تشريعي يمنح الإذن المبدئي بالرقمنة، ونصوص تنظيمية تحدد شروطها وكيفياتها، ونصوص عامة تؤطر المعاملات الإلكترونية وحماية المعطيات. وسنتناول الأسس القانونية لهذه الرقمنة (الفقرة الأولى)، ثم مظاهرها العملية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الأسس القانونية لرقمنة إجراءات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها

يُعد الإذن التشريعي الذي أدرجه القانون رقم 14.07 في ظهير التحفيظ العقاري حجر الزاوية في عملية الرقمنة، إذ أجاز للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تؤسس بأساليب إلكترونية مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشهادات الخاصة بالتقييد والسجلات المنصوص عليها في هذا القانون، على أن يتم ذلك وفق الشروط والشكليات المحددة بنص تنظيمي. ويرى جانب من الفقه أن هذا الإذن، على أهميته، جاء في صيغة تمكينية لا إلزامية، مما جعل تفعيله رهيناً بإرادة السلطة التنظيمية وبجاهزية البنية التقنية للوكالة[442]. وقد ظل هذا النص معطلاً ما يقارب سبع سنوات إلى أن صدر المرسوم التطبيقي سنة 2018، وهو تأخر يفسره البعض بتعقيد الرهانات التقنية والأمنية المرتبطة بنقل سجلات ذات حجية مطلقة إلى بيئة رقمية[443].

ويتميز المرسوم رقم 2.18.181 بكونه عرّف عمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها التي يمكن تدبيرها بطريقة إلكترونية تعريفاً واسعاً، يشمل الإجراءات والمساطر المتعلقة بمسطرة التحفيظ وباقي المساطر الخاصة، والتقييدات والتشطيبات بالرسوم العقارية، وعمليات المسح العقاري والخرائطية، والتدبير الإلكتروني للمنظومة المعلوماتية الداخلية للوكالة. ويستفاد من هذا التعريف أن المشرع لم يقصر الرقمنة على الواجهة الخارجية المتمثلة في تلقي الطلبات، بل مدها إلى البنية الداخلية للمعالجة، وهو ما يجعل الأمر متعلقاً بتحول في طبيعة المرفق لا مجرد تحديث لأدواته[444].

غير أن الأساس القانوني للرقمنة لا يكتمل بالنصوص العقارية الخاصة وحدها، إذ لا بد من استحضار المنظومة العامة للمعاملات الإلكترونية التي أرساها القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية، والذي أدرج في قانون الالتزامات والعقود مقتضيات تعترف بالوثيقة المحررة على دعامة إلكترونية وبالتوقيع الإلكتروني، ثم القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية، الذي أعاد تنظيم مستويات التوقيع الإلكتروني وأدرج آليات الختم الإلكتروني والختم الزمني[445]. ويؤكد الفقه أن هذه المنظومة العامة تشكل القانون المشترك الذي يُرجع إليه كلما سكت النص العقاري الخاص عن تحديد شروط الاعتداد بالوثيقة الإلكترونية[446].

---

[442] رضوان أغفاي، «التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري وفق آخر المستجدات»، مجلة الإرشاد القانوني، العدد 11، يوليوز 2022، ص 145–160.

[443] محمد الزكراوي، «التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به»، مجلة مغرب القانون، منشور إلكترونياً ص 278

[444] حمزة أمزيل، «حكامة التدبير الرقمي لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها»، مجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية، العدد 32، 2023، ص 227–246.

[445] القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.129 بتاريخ 30 نونبر 2007؛ القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.20.100 بتاريخ 31 دجنبر 2020.

[446] أميمة لعروسي، «حجية المحرر الإلكتروني»، مجلة منازعات الأعمال، العدد 53، يونيو 2020، ص 219–228.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

ويثير هذا التعدد في المصادر سؤال العلاقة بين النص الخاص والنص العام. فمن جهة، يخضع التقييد العقاري لشروط شكلية وموضوعية صارمة ينظمها ظهير التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية، ومن جهة أخرى، تخضع الدعامة التي يتم عبرها الإيداع والتقييد لقواعد الإثبات الإلكتروني. ويذهب اتجاه فقهي إلى أن قاعدة الخاص يقيد العام تقتضي تطبيق قواعد التحفيظ فيما يتعلق بآثار التقييد وشروطه، وتطبيق قواعد المعاملات الإلكترونية فيما يتعلق بسلامة الدعامة ونسبتها إلى صاحبها، دون أن يجوز لأي من المنظومتين أن تلغي الأخرى[447]. وهذا التوزيع الوظيفي هو الذي يسمح، في تقديرنا، ببناء نظرية متماسكة لحجية المعطى العقاري الإلكتروني.

ولا يقل عن ذلك أهمية الإطار المؤسساتي الذي تتحرك فيه هذه النصوص، إذ إن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، المحدثة بموجب القانون رقم 58.00، تجمع بين صفة المؤسسة العمومية المكلفة بتدبير المرفق، وصفة الجهة المؤتمنة على السجلات العقارية الوطنية. ويلاحظ بعض الباحثين أن هذا الجمع يمنح الوكالة دوراً مزدوجاً في البيئة الرقمية، فهي في الوقت نفسه منتجة للمعطى العقاري الإلكتروني وحارسة لسلامته، وهو ما يطرح سؤال الرقابة المستقلة على أنظمتها المعلوماتية[448].

ويضاف إلى ذلك أن الرقمنة العقارية لا تنفصل عن سياق سياسي ومؤسساتي أوسع، تمثل في الرسالة الملكية الموجهة إلى وزير العدل والحريات بتاريخ 30 دجنبر 2016 بشأن التصدي لأفعال الاستيلاء على عقارات الغير، والتي شكلت منعطفاً في التعامل مع إشكالية الأمن العقاري، وأفضت إلى تعديلات تشريعية من بينها توسيع الأجل المنصوص عليه في المادة 2 من مدونة الحقوق العينية بموجب القانون رقم 69.16. ويرى الفقه أن هذه الدينامية التشريعية جعلت من الرقمنة أداة من أدوات الوقاية من الاستيلاء، لا مجرد وسيلة لتسريع الإجراءات[449].

الفقرة الثانية: مظاهر التدبير الإلكتروني للسجلات والإيداعات والتقييدات والوثائق العقارية

يتجلى التدبير الإلكتروني للتحفيظ العقاري في مستويات متعددة، أولها مستوى تلقي الطلبات، إذ أصبح بإمكان المرتفقين والمهنيين تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ والتقييد عبر المنصة الإلكترونية للوكالة، طبقاً لنماذج الاستمارات التي تحددها الإدارة، مع إرفاقها بالوثائق المطلوبة في صيغة رقمية. ويسجل الفقه أن هذا التحول نقل لحظة الإيداع من الشباك إلى الفضاء الرقمي، بما يترتب على ذلك من آثار على تحديد تاريخ الإيداع وترتيبه، وهي مسألة بالغة الأهمية في نظام يعتد بالأسبقية في التقييد[450].

ويتعلق المستوى الثاني بالتبادل الإلكتروني للمعطيات مع المهنيين، ولا سيما الموثقين، الذين أصبحوا ملزمين بإيداع المحررات وطلبات التقييد إلكترونياً في إطار التعديلات التي أدخلت على المرسوم رقم 2.18.181. وتبرز الدراسات المتخصصة أن هذا التبادل يقوم على منظومة معلوماتية تربط مكاتب التوثيق بالمحافظات العقارية، وتعتمد على هويات رقمية وشهادات

[447] محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون رقم 14.07 المعدل لظهير التحفيظ العقاري ومرسوم 14 يوليوز 2014 بشأن إجراءات التحفيظ العقاري، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، طبعة 2024، ص 32

[448] عبد الله بن مبارك العلوي، مرجع سابق، ص 216–230.

[449] ابتسام النوري، «دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري»، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، العدد 55، يونيو 2023، ص 141–157.

[450] محمد العابد، مرجع سابق، ص 127–134.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

إلكترونية تسمح بنسبة كل عملية إلى الموثق الذي أنجزها[451]. ويطرح هذا التطور سؤالاً دقيقاً حول ما إذا كان الإيداع الإلكتروني للمحرر الرسمي يغير من طبيعته، والجواب في نظر غالبية الفقه بالنفي، لأن الرسمية تستمد من صفة محرر الوثيقة واحترامه للشكليات القانونية، لا من الدعامة التي تُنقل عبرها[452].

أما المستوى الثالث فيتعلق برقمنة السجلات ذاتها، أي الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ والسجلات الممسوكة بالمحافظات. وهنا ينبغي التمييز بين رقمنة الأرشيف، التي تقتصر على نقل صورة الوثيقة الورقية إلى دعامة إلكترونية لأغراض الحفظ والاطلاع، وبين التأسيس الإلكتروني للسجل، الذي يجعل من الدعامة الرقمية الأصل الذي تُجرى عليه التقييدات وتترتب عليه الآثار القانونية[453]. ويؤكد الفقه أن الصنف الأول لا يثير إشكالاً كبيراً في الحجية، لأن الأصل الورقي يظل قائماً ومرجعياً، بخلاف الصنف الثاني الذي يقتضي ضمانات أشد، لأن المعطى الإلكتروني يصبح هو الحق ذاته في صورته الإشهارية[454].

ويتعلق المستوى الرابع بالوثائق الصادرة عن المحافظة العقارية، كالشهادات الخاصة بالتقييد وشهادات الملكية والنسخ المستخرجة من الرسوم العقارية، والتي أصبح بالإمكان طلبها والحصول عليها إلكترونياً. ويلاحظ بعض الباحثين أن قيمة هذه الوثائق رهينة بآليات التحقق من صحتها، كالرموز الرقمية أو التوقيع الإلكتروني للمحافظ أو إمكانية التحقق المباشر عبر منصة الوكالة، إذ بدون هذه الآليات تفقد الوثيقة الإلكترونية ميزتها وتصبح أكثر عرضة للتزييف من نظيرتها الورقية[455].

ويتعلق المستوى الخامس بالمسح العقاري والخرائطية، حيث أدى اعتماد نظم المعلومات الجغرافية والتصاميم الرقمية إلى تحسين دقة التحديد وتقليص النزاعات المرتبطة بالحدود والمساحات. ويعتبر الفقه أن هذا المستوى، وإن بدا تقنياً صرفاً، يرتبط ارتباطاً وثيقاً بحجية الرسم العقاري، لأن التصميم العقاري جزء لا يتجزأ منه، وأي خطأ في المعطى الخرائطي الرقمي ينعكس مباشرة على نطاق الحق المحفظ[456].

ويستوقف الباحث في هذا السياق أثر الإيداع الإلكتروني على قاعدة الأسبقية في التقييد، إذ يعتد نظام التحفيظ بتاريخ الإيداع وترتيبه في سجل الإيداع لتحديد مرتبة الحقوق المتزاحمة على العقار الواحد. وفي البيئة الورقية، كان هذا الترتيب يتحدد بلحظة تسليم الوثائق إلى المحافظة وتضمينها بالسجل حسب تسلسل وصولها، أما في البيئة الرقمية فإن لحظة الإيداع تتحدد بلحظة تسجيل الطلب في النظام المعلوماتي[457]. ويطرح ذلك أسئلة دقيقة تتعلق بالطلبات التي تصل في الوقت ذاته أو خارج أوقات العمل الإدارية، وبالطلبات المرسلة التي لم تتم معالجتها بسبب عطب تقني، وبالتزاحم بين إيداع إلكتروني وإيداع ورقي في الفترة

[451] فاطمة الزهراء أباتراب وياسين أباتراب، «الآلية المعتمدة في التبادل الإلكتروني للمعطيات مع الموثقين»، المجلة المغربية للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 15، أبريل 2025 ص 59

[452] محمد أهتوت، «التوقيع الإلكتروني: مناط حجية المحررات الإلكترونية»، مجلة القضاء المدني، العدد 21–22، 2020، ص 87–107.

[453] المهدي عميمي، مرجع سابق.ص 63

[454] حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 227–246.

[455] عبد الله بن مبارك العلوي، مرجع سابق، ص 216–230.

[456] إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07، دار النشر المعرفة، الرباط، 2013، ص 241

[457] حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 227–246.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

الانتقالية. ويرى الفقه أن حسم هذه المسائل لا ينبغي أن يترك للإعدادات التقنية للمنصة، بل يجب أن يكون محل قاعدة قانونية صريحة، لأن ترتيب الحقوق العينية من النظام العام العقاري[458].

والملاحظ أن هذه المظاهر لم تتحقق بالوتيرة نفسها، إذ تقدمت رقمنة الواجهة الخارجية وتبادل المعطيات مع المهنيين أكثر مما تقدم التأسيس الإلكتروني الكامل للسجلات. ويرجع الفقه ذلك إلى أن هذا الأخير يقتضي حسم مسائل قانونية دقيقة تتعلق بالأصل والنسخة، وبتاريخ التقييد، وبحفظ المعطيات على المدى الطويل، وهي مسائل لم يتولَّ المرسوم معالجتها بالتفصيل الكافي[459]. وهذا ما يقودنا إلى البحث في حجية هذه المعطيات والوثائق.

المطلب الثاني: حجية المعطيات والوثائق العقارية الإلكترونية

تثير مسألة الحجية في هذا السياق سؤالين متمايزين: الأول يتعلق بشروط الاعتداد القانوني بالوثيقة الإلكترونية في ذاتها، بغض النظر عن مضمونها (الفقرة الأولى)، والثاني يتعلق بالقيمة الإثباتية للمعطى العقاري الإلكتروني وحدود الاحتجاج به أمام القضاء (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: شروط الاعتداد القانوني بالمحررات والتوقيعات والوثائق الإلكترونية

يقوم الاعتراف القانوني بالوثيقة الإلكترونية على مبدأ التعادل الوظيفي، ومؤداه أن الوثيقة المحررة على دعامة إلكترونية تتمتع بنفس قوة الإثبات التي تتمتع بها الوثيقة المحررة على الورق، متى أمكن التعرف بصفة قانونية على الشخص الذي صدرت عنه، وكانت معدة ومحفوظة وفق شروط من شأنها ضمان تماميتها. ويرى الفقه المقارن أن هذا المبدأ لا يعني المساواة المطلقة بين الدعامتين، وإنما يعني أن الوثيقة الإلكترونية تُقبل متى أدت الوظائف ذاتها التي تؤديها الكتابة التقليدية، وهي الإفصاح عن المضمون، وتحديد المصدر، وضمان الثبات وعدم القابلية للتغيير[460].

ويستخلص من ذلك أن شروط الاعتداد بالوثيقة الإلكترونية ثلاثة: شرط القابلية للقراءة والفهم، وشرط النسبة إلى صاحبها، وشرط السلامة والتمامية[461]. ويضيف بعض الفقه شرطاً رابعاً يتمثل في قابلية الحفظ والاسترجاع، لأن الوثيقة التي لا يمكن استرجاعها في صورتها الأصلية عند المنازعة تفقد كل قيمة إثباتية[462].

ويحتل التوقيع الإلكتروني موقعاً مركزياً ضمن هذه الشروط، لأنه الأداة التقنية التي تحقق شرطي النسبة والسلامة معاً. وقد ميز القانون رقم 43.20 بين مستويات مختلفة من التوقيع الإلكتروني، أدناها التوقيع البسيط، وأعلاها التوقيع المؤهل القائم على شهادة إلكترونية مؤهلة صادرة عن مقدم خدمات ثقة معتمد، مع ترتيب قرينة الوثوق على المستوى الأعلى. ويرى الفقه أن

[458] إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص 87

[459] رضوان أغفاي، مرجع سابق، ص 145–160.

[460] حسن عبد الباسط جميعي، إثبات التصرفات القانونية التي يتم إبرامها عن طريق الإنترنت، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص 164

[461] لورنس محمد عبيدات، إثبات المحرر الإلكتروني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005، ص 123

[462] مولاي حفيظ العلوي القادري، مرجع سابق، ص 87–104.

هذا التدرج يكتسي أهمية خاصة في المجال العقاري، لأن خطورة التصرفات العقارية تقتضي اشتراط أعلى مستويات التوقيع، ولا يستقيم الاكتفاء بالتوقيع البسيط في عمليات من شأنها نقل الملكية أو ترتيب حقوق عينية[463].

وفي هذا الإطار، يذهب جانب من الفقه إلى أن التوقيع الإلكتروني ليس مجرد بديل تقني للتوقيع الخطي، بل هو آلية مركبة تجمع بين وظيفة التحقق من الهوية ووظيفة التعبير عن الرضا ووظيفة ضمان سلامة المحرر بعد التوقيع، وهي وظيفة ثالثة لا يحققها التوقيع الخطي إلا بصورة محدودة[464]. ومن هذا المنظور، يمكن القول إن التوقيع الإلكتروني المؤهل يوفر للمحرر العقاري ضمانة سلامة تفوق تلك التي يوفرها المحرر الورقي، شريطة أن تكون البنية التحتية للمفاتيح العمومية محمية وفعالة[465].

وقد كرس الاجتهاد القضائي المغربي في المادة التجارية مقاربة مرنة لشروط الاعتداد بالمراسلات الإلكترونية، حين اعتبر أن العبرة بإمكان تحديد مصدر الوثيقة وسلامتها، وأن غياب التوقيع الإلكتروني الشكلي لا يكفي وحده لاستبعادها[466]، وهو الاتجاه الذي سارت عليه محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بعد الإحالة[467]. غير أن الفقه ينبه إلى ضرورة عدم نقل هذه المرونة آلياً إلى المجال العقاري، لأن مبدأ حرية الإثبات الذي يحكم المادة التجارية يختلف جذرياً عن منطق الشكلية الذي يحكم التصرفات العقارية، حيث تشترط المادة 4 من مدونة الحقوق العينية تحرير التصرفات الناقلة للملكية في محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يحرره محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض[468].

ومن ثم، فإن شروط الاعتداد بالوثيقة الإلكترونية في المجال العقاري تتضاعف؛ إذ يجب أن تستوفي الوثيقة، أولاً، الشروط العامة للكتابة الإلكترونية، ثم أن تستوفي، ثانياً، الشروط الخاصة التي يفرضها قانون التحفيظ ومدونة الحقوق العينية من حيث الشكل والمحرر وثبوت التاريخ[469]. ويؤكد الفقه أن القانون رقم 53.05 لم يغفل هذه الخصوصية، إذ استثنى من نطاق الكتابة الإلكترونية بعض المحررات المتعلقة بتطبيق أحكام مدونة الأسرة والمحررات العرفية المتعلقة بالضمانات الشخصية أو العينية ذات الطابع المدني أو التجاري، ما لم تنجز من لدن شخص لحاجات مهنته، وهو استثناء يعكس حذر المشرع تجاه التصرفات ذات الخطورة الخاصة[470].

ويتصل بهذه المسألة سؤال المحرر الرسمي الإلكتروني، أي مدى إمكان تحرير العقود الرسمية الناقلة للملكية العقارية مباشرة على دعامة إلكترونية. فقد أجاز القانون رقم 53.05 من حيث المبدأ أن تكتسب الوثيقة الإلكترونية الصبغة الرسمية متى وضع التوقيع الإلكتروني المؤمن عليها أمام موظف عمومي له صلاحية التوثيق، غير أن تفعيل هذه الإمكانية في المجال العقاري ظل

[463] محمد أهتوت، مرجع سابق، ص 87–107.

[464] ثروت عبد الحميد، التوقيع الإلكتروني: ماهيته، مخاطره وكيفية مواجهتها، مدى حجيته في الإثبات، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، 2002، ص 92

[465] Éric A. Caprioli, Signature électronique et dématérialisation : droit et pratiques, LexisNexis Paris, 2014, p. 60

[466] قرار محكمة النقض عدد 1/250 بتاريخ 6 يونيو 2013، ملف تجاري عدد 2012/1/3/894؛ وقرار محكمة النقض عدد 3/353 بتاريخ 3 أكتوبر 2023، ملف تجاري عدد 2022/1/3/1733، منشوران بموقع jurisprudence.ma.

[467] قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 4008 بتاريخ 22 يوليوز 2024، ملف عدد 2024/8202/609.

[468] أميمة لعروسي، مرجع سابق، ص 219–228.

[469] سليمان المقداد، «دور المحررات الإلكترونية في الإثبات»، مجلة المنبر القانوني، العدد 10، أبريل 2016، ص 93–110.

[470] محمد العابد، مرجع سابق، ص 127–134.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

محدوداً، إذ ما يزال المحرر التوثيقي ينشأ في الغالب ورقياً ثم يُنقل إلى الدعامة الإلكترونية لأغراض الإيداع[471]. ويعتبر الفقه أن الانتقال إلى المحرر الرسمي الإلكتروني الأصلي يقتضي معالجة مسائل لم تحسمها النصوص بعد، كحضور الأطراف وتحقق الموثق من رضاهم وأهليتهم، وكيفية حفظ أصول العقود الإلكترونية لدى الموثق، والعلاقة بين التوقيع الإلكتروني للأطراف والتوقيع الإلكتروني للموثق[472]. وتكشف التجربة المقارنة، لا سيما الفرنسية، أن إقرار العقد التوثيقي الإلكتروني اقتضى نصوصاً تفصيلية تنظم شروط إنشائه وحفظه في سجل مركزي مؤمن، وهو ما يؤكد أن الاعتراف المبدئي بالكتابة الإلكترونية لا يكفي وحده لتأطير المحررات الرسمية[473].

ويطرح في هذا السياق سؤال الوثيقة المختلطة، أي المحرر الذي ينشأ ورقياً ثم يرقمن بالمسح الضوئي ليودع إلكترونياً. ويرى جانب من الفقه أن الصورة الرقمية لا ترقى إلى مرتبة الأصل الإلكتروني، لأنها لا تحمل توقيعاً إلكترونياً يضمن سلامتها، وإنما هي نسخة تستمد قيمتها من مطابقتها للأصل الورقي، مما يقتضي الاحتفاظ بهذا الأصل وإمكان الرجوع إليه عند المنازعة[474]. في حين يرى اتجاه آخر أن إيداع النسخة الرقمية من طرف موثق يحمل توقيعاً إلكترونياً مؤهلاً يضفي عليها نوعاً من الإشهاد بالمطابقة، مما يجعلها محل ثقة إلى حين إثبات العكس[475]. ونرى أن الاتجاه الثاني أقرب إلى منطق الرقمنة، شريطة أن يكون الإشهاد بالمطابقة منصوصاً عليه صراحة لا مستنتجاً.

الفقرة الثانية: القيمة الإثباتية للمعطيات العقارية الإلكترونية وحدود الاحتجاج بها أمام القضاء

إذا كانت الفقرة السابقة قد عالجت شروط قبول الوثيقة الإلكترونية، فإن هذه الفقرة تنصب على قيمتها الإثباتية، أي على درجة القوة التي يمنحها القانون للمعطى العقاري الإلكتروني في مواجهة الأطراف والغير والقضاء. وهنا يتعين استحضار التمييز الجوهري بين حجية الدعامة وحجية المضمون، لأن الخلط بينهما هو مصدر كثير من الالتباسات[476].

فمن حيث المضمون، يتمتع التقييد بالرسم العقاري بحجية مطلقة مستمدة من ظهير التحفيظ العقاري، إذ ينص الفصل 62 على أن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه، وينص الفصل 66 على أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري. ويعتبر الفقه أن هذه الحجية ليست حجية إثبات بالمعنى الفني الدقيق، بل هي حجية موضوعية تجعل التقييد منشئاً للحق ومطهراً له، بحيث لا يجوز إثبات ما يخالفه إلا في الحدود الضيقة التي رسمها القانون[477].

---

[471] محمد أهتوت، مرجع سابق، ص 87–107.

[472] لورنس محمد عبيدات، مرجع سابق، ص 215

[473] Éric A. Caprioli, op. cit p. 38

[474] مولاي حفيظ العلوي القادري، مرجع سابق، ص 87–104.

[475] فاطمة الزهراء أباتراب وياسين أباتراب، مرجع سابق.ص 219

[476] حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 227–246.

[477] مأمون الكزبري، مرجع سابق، ص 86

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

وقد خفف المشرع من هذا الإطلاق بموجب المادة 2 من مدونة الحقوق العينية، التي جعلت ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب غير قابل للمواجهة به في حق الغير المقيد عن حسن نية، إلا إذا تضرر صاحب الحق الحقيقي بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه. ويرى الفقه أن هذه المادة تكرس توازناً دقيقاً بين حماية الثقة المشروعة في السجل وحماية المالك الحقيقي من الاستيلاء[478].

أما من حيث الدعامة، فإن انتقال السجل إلى صيغة إلكترونية لا يمكن أن يرتب، في ذاته، أي تغيير في هذه الحجية الموضوعية، لا بالزيادة ولا بالنقصان. فالحجية المطلقة مقررة للتقييد الصحيح المنجز من طرف المحافظ وفق المسطرة القانونية، لا لأي بيان يظهر على شاشة أو في قاعدة بيانات[479]. ويترتب على ذلك أن المعطى الإلكتروني لا يستفيد من الحجية المطلقة للتقييد إلا إذا ثبت أنه يجسد تقييداً صحيحاً أنجزه المحافظ المختص، وأن الدعامة التي تحمله لم تتعرض لتغيير بعد إنجازه[480].

وتتفرع عن هذا التحليل ثلاث نتائج عملية. أولاها أن الوثائق الصادرة إلكترونياً عن المحافظة العقارية، كشهادات الملكية، تتمتع بقوة المحررات الرسمية متى صدرت عن الموظف المختص في حدود اختصاصه ووفق الشكل القانوني، وحملت توقيعاً إلكترونياً أو ختماً إلكترونياً مؤهلاً يضمن نسبتها وسلامتها[481]. وثانيتها أن هذه الشهادات، مهما كانت قوتها، لا تعدو أن تكون انعكاساً لمضمون الرسم العقاري في لحظة معينة، فلا يجوز الاحتجاج بها لإثبات وضعية لاحقة لتاريخ صدورها[482]. وثالثتها أن تعارض الشهادة الإلكترونية مع مضمون السجل يُحسم لفائدة السجل، لأن الشهادة فرع والسجل أصل[483].

وأما بالنسبة لمستندات المرتفقين المودعة إلكترونياً، فإن قيمتها الإثباتية تظل خاضعة للقواعد العامة، بحيث يحق للمحافظ، وللقضاء من بعده، أن يتحقق من صحتها ونسبتها. ولا يمنح الإيداع الإلكتروني لهذه المستندات أي حصانة إضافية، بل قد يقتضي مزيداً من الحذر، لأن البيئة الرقمية تسهل بعض أشكال التزييف التي يصعب كشفها بالفحص الظاهري[484].

ويثير الاحتجاج بالمعطى الإلكتروني أمام القضاء إشكالات إجرائية خاصة، أبرزها مسألة عبء الإثبات عند الطعن في سلامة المعطى، ومسألة الخبرة التقنية. ويرى الفقه أن قرينة الوثوق المترتبة على التوقيع الإلكتروني المؤهل تنقل عبء الإثبات إلى من يدعي عدم سلامة الوثيقة، غير أن هذه القرينة بسيطة تقبل إثبات العكس بجميع الوسائل، بما فيها الخبرة المعلوماتية[485]. ويلاحظ الباحثون أن القضاء المغربي لم يتح له بعد، في حدود ما أمكن الاطلاع عليه من الاجتهادات المنشورة، أن يفصل بصورة مباشرة في

[478] المختار بن أحمد العطار، التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2015، ص 110

[479] محمد خيري، مرجع سابق، ص 84

[480] عبد العالي الدقوفي، نظام التحفيظ العقاري بين النظرية والتطبيق، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، طبعة 2020، ص 187

[481] يوسف أحمد النوافلة، حجية المحررات الإلكترونية في الإثبات في القانون الأردني، دار وائل للنشر، عمان، 2007، ص 268

[482] إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص 75

[483] المختار بن أحمد العطار، مرجع سابق، ص 83

[484] عبد الفتاح بيومي حجازي، النظام القانوني لحماية التجارة الإلكترونية، الكتاب الأول، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص 142

[485] محمد محمد أبو زيد، تحديث قانون الإثبات: مكانة المحررات الإلكترونية بين الأدلة الكتابية، دون ذكر دار النشر، القاهرة، 2002، ص 234

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

نزاع يتعلق بحجية شهادة ملكية إلكترونية أو بسلامة تقييد منجز إلكترونياً، مما يجعل كثيراً من هذه المسائل مفتوحاً على الاجتهاد الفقهي[486].

ويثير الاحتجاج بالمستخرجات الإلكترونية من السجل العقاري، كالنسخ المطبوعة من شهادات صادرة إلكترونياً، إشكالاً عملياً متكرراً أمام المحاكم وأمام الإدارات والمؤسسات البنكية. فالوثيقة الإلكترونية تفقد خصائصها التقنية بمجرد طباعتها، إذ لا يمكن التحقق من توقيعها الإلكتروني على الورق، فتتحول إلى مجرد صورة لا تحمل في ذاتها ما يثبت سلامتها[487]. ويقترح الفقه، لتجاوز هذا الإشكال، اعتماد آلية تسمح بالتحقق من مطابقة النسخة المطبوعة للأصل الإلكتروني، كرمز للتحقق يحيل على النسخة الأصلية المحفوظة بمنصة الوكالة، بحيث تستمد النسخة الورقية قيمتها من إمكان مقابلتها بالأصل لا من شكلها الظاهري[488]. ويرى بعض الباحثين أن على القضاء، عند المنازعة في نسخة من هذا النوع، أن يأمر بالتحقق من مطابقتها للأصل الإلكتروني قبل ترتيب أي أثر عليها، بدل الاكتفاء بقاعدة عدم حجية الصور الشمسية المقررة للوثائق الورقية[489].

وينبه الفقه المقارن إلى خطر ما يسميه بعضهم «الثقة العمياء في الآلة»، أي ميل القاضي والمتعامل إلى التسليم بصحة المعطى الصادر عن نظام معلوماتي رسمي دون تمحيص، والحال أن الأنظمة المعلوماتية ليست معصومة من الخطأ أو الاختراق[490]. ومن ثم، فإن الحجية المطلقة للتقييد العقاري ينبغي أن تقرأ في البيئة الرقمية مقترنة بواجب الإدارة في إثبات سلامة أنظمتها، وهو ما ينقلنا إلى مسألة الضمانات.

المبحث الثاني: ضمانات حماية الملكية العقارية في البيئة الرقمية وإشكالات المسؤولية

إذا كانت حجية المعطى العقاري الإلكتروني رهينة بسلامته ونسبته، فإن قيمة هذه الحجية في الواقع العملي تتوقف على فعالية الضمانات التي تحمي المعطيات من الاختراق والتزوير، وعلى نجاعة نظام المسؤولية الذي يجبر الضرر عند وقوع الخلل. لذلك سنتناول الضمانات القانونية والتقنية لحماية المعطيات والحقوق العقارية (المطلب الأول)، ثم المسؤولية القانونية وآفاق تعزيز الأمن العقاري الرقمي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الضمانات القانونية والتقنية لحماية المعطيات والحقوق العقارية

تتوزع ضمانات حماية الملكية في البيئة الرقمية بين ضمانات تتعلق بسلامة المعطيات وسريتها في ذاتها (الفقرة الأولى)، وضمانات تتعلق بالتحقق من هوية المتعاملين وتتبع العمليات والرقابة عليها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: حماية سلامة المعطيات العقارية وسريتها من الاختراق والتزوير والتغيير غير المشروع

تتميز المعطيات العقارية بطبيعة مزدوجة تجعل حمايتها أكثر تعقيداً من حماية غيرها من المعطيات الإدارية؛ فهي من جهة معطيات علنية بحكم مبدأ الإشهار الذي يقوم عليه نظام التحفيظ، إذ يحق لكل شخص الاطلاع على الرسوم العقارية والحصول

[486] ابتسام النوري، مرجع سابق، ص 141–157.

[487] مولاي حفيظ العلوي القادري، مرجع سابق، ص 87–104.

[488] سليمان المقداد، مرجع سابق، ص 93–110.

[489] يوسف أحمد النوافلة، مرجع سابق، ص 136

[490] Pierre Catala, « Le formalisme et les nouvelles technologies », Defrénois, 2000, n° 15-16, p 897.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

على شهادات بمضمونها، وهي من جهة أخرى معطيات تتضمن بيانات ذات طابع شخصي تتعلق بهوية المالكين ووضعياتهم[491]. ويقتضي هذا الطابع المزدوج التوفيق بين مبدأ العلنية ومبدأ حماية المعطيات الشخصية، وهو توفيق لم يتولَّ النص العقاري معالجته بصورة مفصلة[492].

ويشكل القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الإطار العام لهذه الحماية، إذ يفرض على المسؤول عن المعالجة احترام مبادئ المشروعية والتناسب والغائية، واتخاذ التدابير التقنية والتنظيمية الملائمة لحماية المعطيات من الإتلاف أو الضياع أو التغيير أو الولوج غير المرخص. كما يشكل القانون رقم 05.20 المتعلق بالأمن السيبراني إطاراً مكملاً يفرض على الهيئات المعنية التزامات بتأمين أنظمتها المعلوماتية والتصريح بالحوادث[493]. ويرى الفقه أن الوكالة، بحكم طبيعة المعطيات التي تدبرها، ينبغي أن تخضع لأعلى مستويات الالتزامات المقررة في هذا القانون، لأن الأنظمة المعلوماتية العقارية تمثل بنية حساسة يمس اختراقها الثقة العامة في المعاملات[494].

ويكتسي هذا التوفيق أهمية مضاعفة في البيئة الرقمية، لأن مبدأ العلنية الذي كان يمارس في السابق عبر طلب شهادة تتعلق برسم عقاري محدد، قد يتحول في البيئة الإلكترونية إلى إمكانية الاستخراج الآلي والمكثف للمعطيات، وتجميعها في قواعد بيانات موازية تسمح بتتبع ثروات الأشخاص العقارية ورصد وضعياتهم، بل وانتقاء العقارات المهملة أو المملوكة لغائبين لاستهدافها بأفعال الاستيلاء[495]. ويرى الفقه أن مبدأ الإشهار العقاري غايته تمكين المتعاملين من العلم بالوضعية القانونية للعقار قبل التعامل فيه، لا تمكين الغير من رسم خريطة لممتلكات الأشخاص، مما يبرر إخضاع الاطلاع الإلكتروني لضوابط تتعلق بإثبات هوية الطالب، وحصر الاطلاع في رسم عقاري محدد، وتوثيق كل عملية اطلاع، مع تمكين المالك من معرفة من اطلع على رسمه العقاري[496].

وتتحقق سلامة المعطيات من الناحية التقنية عبر جملة من الآليات، أهمها التشفير الذي يحول دون اطلاع غير المرخص لهم على المعطيات أثناء نقلها وتخزينها، والبصمة الرقمية التي تسمح باكتشاف أي تغيير يطرأ على الوثيقة بعد توقيعها، والختم الزمني الذي يثبت تاريخ إنشاء الوثيقة أو إيداعها بصورة يصعب الطعن فيها[497]. ويؤكد الفقه أن الختم الزمني يكتسي أهمية استثنائية في المجال العقاري، لأن ترتيب التقييدات وتحديد الأسبقية بين المتزاحمين يتوقف على تاريخ الإيداع، وأي تلاعب في هذا التاريخ يمكن أن يقلب ترتيب الحقوق[498].

---

[491] محمد العابد، مرجع سابق، ص 127–134.

[492] حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 227–246.

[493] القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.09.15 بتاريخ 18 فبراير 2009؛ القانون رقم 05.20 المتعلق بالأمن السيبراني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.20.69 بتاريخ 25 يوليوز 2020.

[494] عبد الله بن مبارك العلوي، مرجع سابق، ص 216–230.

[495] ابتسام النوري، مرجع سابق، ص 141–157.

[496] حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 227–246.

[497] Éric A. Caprioli, op. cit p. 47

[498] رضوان أغفاي، مرجع سابق، ص 145–160.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

غير أن الضمانة التقنية تظل قاصرة إن لم تقترن بضمانة قانونية تجرم الاعتداء على المعطيات وتعاقب عليه. وفي هذا الصدد، يعاقب مجموعة القانون الجنائي، في الفرع المتعلق بالمس بنظم المعالجة الآلية للمعطيات، على الدخول غير المشروع إلى هذه النظم وعرقلة سيرها وإدخال معطيات فيها أو حذفها أو تغييرها بطريقة احتيالية، كما يعاقب على تزوير الوثائق المعلوماتية واستعمالها[499]. ويلاحظ الفقه أن هذه النصوص، على أهميتها، لم تصغ بالنظر إلى خصوصية السجلات العقارية، ولا تتضمن ظرف تشديد خاص بالاعتداء على المعطيات ذات الحجية المطلقة، رغم أن آثار هذا الاعتداء تتجاوز بكثير آثار الاعتداء على غيرها[500].

ويرتبط بسلامة المعطيات مبدأ الحفظ طويل الأمد، لأن الحقوق العقارية حقوق دائمة بطبيعتها، والرسم العقاري يظل مرجعياً لعقود طويلة. ويطرح ذلك إشكالية تقادم التقنيات والصيغ الرقمية، إذ قد تصبح الوثيقة الإلكترونية غير قابلة للقراءة بعد سنوات بسبب تغير البرمجيات أو انتهاء صلاحية الشهادات الإلكترونية[501]. ويقترح الفقه، لمواجهة هذا الخطر، اعتماد سياسات للأرشفة الإلكترونية المؤمنة تقوم على تجديد التوقيعات والأختام الزمنية دورياً، والاحتفاظ بنسخ احتياطية في مواقع جغرافية متعددة[502].

وقد أكد الاجتهاد القضائي، في سياق الدعامة الورقية، على واجب المحافظ في مراقبة صحة الوثائق المقدمة للتقييد ومدى صلاحيتها، ومراعاة تسلسل التقييدات طبقاً للفصلين 72 و74 من ظهير التحفيظ العقاري[503]. ويرى الفقه أن هذا الواجب لا يسقط بالانتقال إلى الإيداع الإلكتروني، بل يتحول من فحص مادي للوثيقة إلى فحص لسلامة توقيعها الإلكتروني ونسبتها وتمامية محتواها، مما يقتضي تزويد المحافظين بأدوات تقنية ملائمة وتكوين متخصص[504].

الفقرة الثانية: آليات التحقق من الهوية والتتبع والرقابة الإلكترونية ودورها في حماية المالك والغير

تشكل الهوية الرقمية المدخل الأول لحماية الملكية في البيئة الإلكترونية، لأن أخطر صور الاستيلاء على عقارات الغير تقوم على انتحال صفة المالك أو وكيله. وقد كشفت قضايا الاستيلاء التي عرفها المغرب أن الثغرة الأساسية لم تكن في السجل ذاته، بل في التحقق من هوية المتصرفين وصحة الوكالات والمحررات المقدمة للتقييد[505]. وقد أبرز الاجتهاد القضائي هذه الخطورة حين قضى بإبطال بيع مبني على وثائق مزورة، رافضاً منح الحماية للمشتري الذي ثبت سوء نيته[506].

---

[499] عبد الفتاح بيومي حجازي، مرجع سابق، ص 166

[500] ابتسام النوري، مرجع سابق، ص 141–157.

[501] مولاي حفيظ العلوي القادري، مرجع سابق، ص 87–104.

[502] المهدي عميمي، مرجع سابق.ص 198

[503] قرار محكمة النقض عدد 107 بتاريخ 23 فبراير 2016، الغرفة المدنية، منشور بقاعدة eastlaws.

[504] محمد خيري، مرجع سابق، ص 162

[505] ابتسام النوري، مرجع سابق، ص 141–157.

[506] قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 20 أبريل 2017، منشور بموقع jurisprudence.ma؛ وقارن قرار محكمة النقض عدد 170 بتاريخ 20 مارس 2013، ملف مدني عدد 2012/1/1/2820، منشور بمجلة الوكالة القضائية للمملكة، العدد الثالث، 2019.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

ويفرض ظهير التحفيظ العقاري على المحافظ، بموجب الفصلين 72 و73، أن يتحقق تحت مسؤوليته من هوية المفوت وأهليته، ومن صحة الوثائق المدلى بها تأييداً لطلب التقييد شكلاً وجوهراً. ويرى الفقه أن الرقمنة يمكن أن تعزز هذا التحقق إذا ما ربطت منظومة التحفيظ بقاعدة معطيات البطاقة الوطنية للتعريف الإلكترونية، وبمنظومات الحالة المدنية، بما يسمح بالتأكد الآني من هوية الأطراف ووجودهم على قيد الحياة[507]. غير أن هذا الربط يثير بدوره إشكالات تتعلق بحماية المعطيات الشخصية وبحدود تبادلها بين الإدارات، مما يقتضي سنده بنص قانوني صريح يحدد الغاية والنطاق والضمانات[508].

ويتعلق المستوى الثاني من الضمانات بآليات التتبع، أي بالسجلات المعلوماتية التي توثق كل عملية تتم على النظام، من حيث صاحبها وتاريخها ومضمونها. ويرى الفقه أن هذه السجلات تؤدي وظيفة مزدوجة: وظيفة وقائية، لأن علم المتدخل بأن كل عملية يجريها موثقة ومنسوبة إليه يردعه عن التلاعب، ووظيفة إثباتية، لأنها تسمح عند المنازعة بإعادة بناء مسار التقييد وتحديد المسؤول عن الخلل[509]. ولكي تؤدي هذه السجلات وظيفتها، ينبغي أن تكون هي ذاتها محمية من التغيير، وأن يكون للمتضرر وللقضاء حق الاطلاع عليها وفق ضوابط محددة[510].

ويتعلق المستوى الثالث بآليات الإخطار والتنبيه، التي تسمح للمالك بالعلم الفوري بأي طلب أو عملية تقع على رسمه العقاري. ويعتبر الفقه أن هذه الآلية من أنجع وسائل الوقاية من الاستيلاء، لأنها تنقل جزءاً من مهمة الرقابة إلى صاحب الحق نفسه، وتمكنه من التدخل قبل إنجاز التقييد عبر التعرض أو طلب التقييد الاحتياطي[511]. غير أن فعاليتها تبقى رهينة بتحيين معطيات الاتصال الخاصة بالمالكين، وبتعميم هذه الخدمة بدلاً من جعلها اختيارية، وهو ما يدعو إليه جانب من الفقه[512].

ويرتبط بهذه الآلية ما تتيحه الرقمنة من إمكانات لتيسير الوسائل القانونية التي يملكها المالك لحماية حقه بصورة استعجالية، كالتقييد الاحتياطي والتعرض. فقد كان المالك الذي يعلم بمحاولة تصرف احتيالي في عقاره يضطر إلى التنقل إلى المحافظة العقارية المختصة وإيداع طلبه ورقياً، مع ما قد يستغرقه ذلك من وقت يكفي لإنجاز التقييد المطعون فيه. أما في البيئة الرقمية، فإن إمكان إيداع طلب التقييد الاحتياطي إلكترونياً وفي أي وقت يمنح المالك قدرة على التدخل السريع[513]. غير أن الفقه ينبه إلى أن هذه السهولة ذاتها قد تُستغل لإيداع طلبات كيدية تعرقل تصرف المالك الحقيقي في ملكه، مما يقتضي إحاطة الإيداع الإلكتروني لهذه الطلبات بضمانات تتعلق بالتحقق من هوية الطالب وجدية سنده، وبترتيب المسؤولية عن الطلبات التعسفية[514].

ويتعلق المستوى الرابع بالرقابة على المتدخلين المهنيين، إذ إن ربط الموثقين وغيرهم من المهنيين بمنظومة الوكالة يقتضي إخضاع ولوجهم لضوابط صارمة، كالتوقيع الإلكتروني المؤهل الشخصي غير القابل للتفويض، وتحديد صلاحيات كل متدخل،

[507] عبد الله بن مبارك العلوي، مرجع سابق، ص 216–230.

[508] حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 227–246.

[509] فاطمة الزهراء أباتراب وياسين أباتراب، مرجع سابق.ص 55

[510] محمد العابد، مرجع سابق، ص 127–134.

[511] رضوان أغفاي، مرجع سابق، ص 145–160.

[512] المهدي عميمي، مرجع سابق.ص 75

[513] محمد العابد، مرجع سابق، ص 127–134.

[514] عبد العالي الدقوفي، مرجع سابق، ص 66

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

وإمكانية تعليق الولوج فوراً عند الاشتباه. ويرى الفقه أن خطورة الدور الذي يضطلع به المهنيون في البيئة الرقمية تقتضي تشديد مسؤوليتهم التأديبية والمدنية عن أي إخلال بقواعد أمن الولوج[515]. ويضيف بعض الفقه أن حماية الغير حسن النية المقررة في المادة 2 من مدونة الحقوق العينية تفترض أن تكون الثقة في السجل ثقة مبررة، وهذه الثقة لا تكون كذلك إلا إذا كانت آليات التحقق والتتبع فعالة[516].

ومن هنا يتضح أن الضمانات التقنية والقانونية تشكل منظومة مترابطة، لا يغني بعضها عن بعض، وأن أي ثغرة في إحداها تنعكس على فعالية المنظومة ككل. غير أن الضمانات الوقائية مهما بلغت درجة إحكامها لا تمنع وقوع الخطأ بصورة مطلقة، مما يستدعي البحث في نظام المسؤولية.

المطلب الثاني: المسؤولية القانونية و آفاق تعزيز الأمن العقاري الرقمي

يشكل نظام المسؤولية الضمانة اللاحقة التي تكمل الضمانات الوقائية، لأنه يضمن للمتضرر جبر الضرر، ويحفز المتدخلين على احترام واجب الحيطة. وسنتناول المسؤولية عن الأخطاء والاختلالات المرتبطة بالتدبير الإلكتروني (الفقرة الأولى)، ثم آليات تطوير الضمانات لتحقيق الأمن العقاري الرقمي (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: المسؤولية عن الأخطاء والاختلالات المرتبطة بالتدبير الإلكتروني للتحفيظ العقاري

أقام ظهير التحفيظ العقاري نظاماً خاصاً لمسؤولية المحافظ، إذ ينص الفصل 97 على مسؤوليته الشخصية عن الضرر الناتج عن إغفال التضمين في سجلاته لكل تقييد أو بيان أو تشطيب طلب منه بصفة قانونية، وعن إغفال التضمين في الشهادات أو نظائر الرسوم العقارية لكل تقييد أو بيان أو تشطيب مضمن بالرسم العقاري، وعن فساد أو بطلان ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تشطيب. كما أحدث الفصل 100 صندوقاً للتأمينات يضمن للمتضررين أداء المبالغ المحكوم بها في حالة إعسار المحافظ[517]. ويرى الفقه أن هذا النظام، الذي يجمع بين المسؤولية الشخصية للموظف وضمان الصندوق، يعكس فلسفة تشريعية تقوم على أن الحجية المطلقة للسجل لا تستقيم إلا بضمان جبر الضرر الناتج عن أخطائه[518].

وقد أتيح للاجتهاد القضائي أن يحدد معالم هذه المسؤولية، حين اعتبر أن رفض المحافظ تقييد حكم قضائي لم تستوف شروط تنفيذه لا يشكل خطأ موجباً للتعويض[519]، وهو ما يؤكد أن مسؤولية المحافظ مسؤولية قائمة على الخطأ، تقتضي إثبات إخلال بواجب قانوني محدد. ويرى الفقه أن هذا التأسيس، وإن كان ملائماً للبيئة الورقية حيث يكون الخطأ في الغالب بشرياً قابلاً للنسبة إلى شخص محدد، يصبح قاصراً في البيئة الرقمية[520].

---

[515] فاطمة الزهراء أباتراب وياسين أباتراب، مرجع سابق.ص 137

[516] المختار بن أحمد العطار، مرجع سابق، ص 176

[517] مأمون الكزبري، مرجع سابق، ص 149

[518] إدريس الفاخوري، مرجع سابق، ص 143

[519] قرار محكمة النقض، الغرفة الإدارية، صادر سنة 2018 في شأن مسؤولية المحافظ العقاري عن رفض تقييد حكم قضائي، منشور بموقع jurisprudence.ma.

[520] محمد خيري، مرجع سابق، ص 60

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

ذلك أن الأخطاء في البيئة الرقمية قد تنشأ عن أسباب لا علاقة لها بسلوك المحافظ الشخصي، كخلل في البرمجيات، أو عطب في الخوادم، أو اختراق من طرف الغير، أو خطأ من طرف مقدم خدمات الثقة. ويتساءل الفقه عما إذا كان من العدل تحميل المحافظ مسؤولية شخصية عن أخطاء ناتجة عن نظام معلوماتي لم يصممه ولا يتحكم فيه[521]. والجواب في تقديرنا بالنفي، لأن المسؤولية الشخصية تفترض قدرة الشخص على تفادي الضرر، وهي قدرة تنتفي حين يكون مصدر الخلل تقنياً بحتاً.

ويقترح جانب من الفقه، لتجاوز هذا القصور، الانتقال من المسؤولية الشخصية للمحافظ إلى مسؤولية المرفق، أي مسؤولية الوكالة بوصفها الجهة المسؤولة عن تصميم الأنظمة المعلوماتية وتشغيلها وتأمينها، على أساس الخطأ المرفقي أو حتى على أساس المخاطر[522]. ويستند هذا الاقتراح إلى أن الوكالة هي التي تملك وسائل التحكم في المخاطر التقنية، وهي الأقدر على تحمل كلفتها وتوزيعها عبر الرسوم التي تستخلصها[523]. ويجد هذا الاتجاه سنده في المبادئ العامة للمسؤولية الإدارية المقررة في الفصل 79 من قانون الالتزامات والعقود، الذي يقيم مسؤولية الدولة والبلديات عن الأضرار الناتجة مباشرة عن تسيير إدارتها وعن الأخطاء المصلحية لمستخدميها[524].

وتطرح المسؤولية في البيئة الرقمية أيضاً مسألة تعدد المتدخلين، إذ قد يشترك في إحداث الضرر الموثق الذي أودع المحرر، ومقدم خدمات الثقة الذي أصدر الشهادة الإلكترونية، والوكالة التي تشغل النظام، والغير الذي اخترقه. ويرى الفقه أن هذا التعدد يقتضي تحديد قواعد واضحة لتوزيع المسؤولية، تفادياً لتنصل كل متدخل من مسؤوليته بإحالتها على غيره، وهو ما يضر بالمتضرر الذي يجد نفسه أمام سلسلة من المتدخلين يصعب عليه تحديد المسؤول منهم[525]. ويقترح بعض الفقه، في هذا الإطار، إقرار مسؤولية تضامنية بين المتدخلين في مواجهة المتضرر، مع حق الرجوع فيما بينهم وفق نسبة مساهمة كل منهم في الضرر[526].

ومن الإشكالات الخاصة بالبيئة الرقمية أيضاً، مسألة الأعطاب التقنية التي تصيب المنصة الإلكترونية وتحول دون إيداع الطلبات أو معالجتها في الآجال القانونية. ذلك أن مساطر التحفيظ محكومة بآجال دقيقة، كآجال التعرض على مطالب التحفيظ، وآجال الطعن في قرارات المحافظ، وآجال صلاحية التقييد الاحتياطي، وتفويت هذه الآجال قد يرتب سقوط الحق. ويتساءل الفقه عن مصير الحق الذي ضاع بسبب تعذر الولوج إلى المنصة في آخر يوم من الأجل، وعما إذا كان العطب التقني يشكل قوة قاهرة توقف سريان الأجل أو تمدده[527]. ويرى اتجاه فقهي أن العطب الذي يرجع إلى المنصة ذاتها لا يمكن أن يُحتج به في مواجهة المرتفق، لأن الإدارة التي فرضت الإيداع الإلكتروني ملزمة بضمان استمرارية المرفق، وأن الحل الأمثل يتمثل في التنصيص على تمديد الأجل تلقائياً بقدر مدة العطب الموثق، مع إلزام الوكالة بإتاحة وسيلة بديلة للإيداع عند تعذر الولوج[528]. ويضيف بعض الفقه أن مبدأ

[521] حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 227–246.

[522] عبد العالي الدقوفي، مرجع سابق، ص 270

[523] عبد الله بن مبارك العلوي، مرجع سابق، ص 216–230.

[524] المهدي عميمي، مرجع سابق.ص 124

[525] فاطمة الزهراء أباتراب وياسين أباتراب، مرجع سابق.ص 109

[526] محمد أهتوت، مرجع سابق، ص 87–107.

[527] رضوان أغفاي، مرجع سابق، ص 145–160.

[528] المهدي عميمي، مرجع سابق.ص 209

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

استمرارية المرفق العام يكتسي في هذا السياق بعداً جديداً، إذ لم يعد يقتصر على فتح المكاتب في أوقات العمل، بل أصبح يشمل ضمان توافر الأنظمة المعلوماتية وجاهزيتها[529].

ويرتبط بذلك سؤال الإثبات في دعوى المسؤولية، إذ يصعب على المتضرر، بالنظر إلى عدم تكافؤ الوسائل التقنية، أن يثبت مصدر الخلل في نظام معلوماتي يتحكم فيه خصمه. ولذلك يدعو الفقه إلى إقرار قرينة لفائدة المتضرر، أو إلى قلب عبء الإثبات بحيث يتعين على الوكالة أن تثبت سلامة أنظمتها واحترامها لمعايير الأمن المعتمدة، متى ثبت وقوع تقييد غير مشروع[530].

الفقرة الثانية: آليات تطوير الضمانات التشريعية والمؤسساتية والقضائية لتحقيق الأمن العقاري الرقمي

يتبين من التحليل السابق أن الإطار القانوني الحالي، رغم أهمية ما حققه، يعاني من ثغرات تحد من قدرته على ضمان الأمن العقاري في البيئة الرقمية. ويقتضي تجاوز هذه الثغرات تدخلاً على ثلاثة مستويات: تشريعي ومؤسساتي وقضائي[531].

فعلى المستوى التشريعي، يبدو من الضروري الارتقاء بالأحكام الأساسية للتدبير الإلكتروني من مستوى النص التنظيمي إلى مستوى النص التشريعي، لأن المسائل المتعلقة بحجية السجل الإلكتروني وبنظام المسؤولية تمس جوهر حق الملكية الذي يحميه الدستور، ولا يستقيم تركها للسلطة التنظيمية[532]. ويقترح الفقه أن يتضمن هذا النص التشريعي تحديداً صريحاً للأصل الإلكتروني للسجل وعلاقته بالأصل الورقي، وقواعد تحديد تاريخ الإيداع الإلكتروني وترتيبه، والحد الأدنى لمستوى التوقيع الإلكتروني المطلوب في كل نوع من العمليات[533]. كما يقترح إعادة صياغة الفصل 97 من ظهير التحفيظ العقاري بما يجعل الوكالة مسؤولة مباشرة عن الأضرار الناتجة عن الاختلالات التقنية، مع الإبقاء على المسؤولية الشخصية للمحافظ عن أخطائه الشخصية الجسيمة[534].

وفي السياق ذاته، يدعو الفقه إلى إقرار ظرف تشديد خاص في القانون الجنائي بالنسبة للاعتداء على المعطيات العقارية الإلكترونية، بالنظر إلى خطورة آثاره على الملكية وعلى الثقة العامة[535]، وإلى تعميم آلية إخطار المالك بكل عملية تقع على رسمه العقاري وجعلها التزاماً قانونياً على الوكالة لا خدمة اختيارية[536].

وعلى المستوى المؤسساتي، يقترح الفقه إخضاع الأنظمة المعلوماتية للوكالة لتدقيق أمني دوري تنجزه جهة مستقلة، ونشر خلاصاته بما لا يمس متطلبات الأمن، تعزيزاً لثقة المتعاملين[537]. كما يقترح تعزيز تكوين المحافظين والأطر التقنية في مجالات الأمن

[529] ابتسام النوري، مرجع سابق، ص 141–157.

[530] محمد العابد، مرجع سابق، ص 127–134.

[531] ابتسام النوري، مرجع سابق، ص 141–157.

[532] رضوان أغفاي، مرجع سابق، ص 145–160.

[533] المهدي عميمي، مرجع سابق.ص 277

[534] عبد العالي الدقوقي، مرجع سابق، ص 222

[535] ابتسام النوري، مرجع سابق، ص 141–157.

[536] حمزة أمزيل، مرجع سابق، ص 227–246.

[537] عبد الله بن مبارك العلوي، مرجع سابق، ص 216–230.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

المعلوماتي والإثبات الإلكتروني، لأن نجاعة الرقابة على الوثائق الإلكترونية رهينة بكفاءة من يمارسها[538]. ويؤكد الفقه كذلك على ضرورة تطوير التنسيق بين الوكالة والهيئات المهنية، ولا سيما هيئة الموثقين، لتوحيد المعايير التقنية وقواعد أمن الولوج وتبادل المعلومات حول محاولات الاحتيال[539].

وعلى المستوى القضائي، يبدو من الضروري تأهيل القضاء للتعامل مع المنازعات المتعلقة بالمعطيات العقارية الإلكترونية، عبر التكوين المتخصص للقضاة، وتطوير مؤسسة الخبرة المعلوماتية، وإعداد لوائح خبراء متخصصين في الأمن المعلوماتي والتوقيع الإلكتروني[540]. ويرى الفقه أن القضاء مدعو إلى بلورة اجتهاد يميز بوضوح بين حجية الدعامة وحجية المضمون، ويرفض التسليم الآلي بصحة المعطى الإلكتروني متى أثيرت دفوع جدية بشأن سلامته، مع الحفاظ في الوقت ذاته على استقرار المعاملات وحماية الغير حسن النية[541]. كما يدعو بعض الباحثين إلى الاستفادة من التجارب المقارنة التي أقرت نصوصاً خاصة بالتسجيل العقاري الإلكتروني، تحدد صراحة شروط قبول الوثائق الإلكترونية في السجل العقاري وآثار تسجيلها[542].

ويبقى الرهان الأكبر، في نظر الفقه، هو الانتقال من منطق الرقمنة بوصفها تحديثاً للأدوات إلى منطق الأمن العقاري الرقمي بوصفه غاية قانونية، تتضافر من أجل تحقيقها النصوص والمؤسسات والتقنيات[543].

خاتمة

حاولنا من خلال هذا المقال مقاربة إشكالية حجية المعطيات الإلكترونية وضمانات حماية الملكية العقارية في سياق رقمنة مساطر التحفيظ العقاري بالمغرب. وقد تبين أن المشرع المغربي أرسى أساساً قانونياً لهذه الرقمنة، يقوم على الإذن التشريعي الوارد في ظهير التحفيظ العقاري كما عدل بالقانون رقم 14.07، وعلى المرسوم رقم 2.18.181 وتعديلاته، وعلى المنظومة العامة للمعاملات الإلكترونية وخدمات الثقة وحماية المعطيات والأمن السيبراني.

وقد أفضى البحث إلى جملة من النتائج، أبرزها:

- أن رقمنة مساطر التحفيظ تقدمت على مستوى تلقي الطلبات والتبادل الإلكتروني مع المهنيين أكثر مما تقدمت على مستوى التأسيس الإلكتروني الكامل للسجلات، بسبب عدم حسم مسائل قانونية دقيقة تتعلق بالأصل والنسخة وتاريخ التقييد والحفظ طويل الأمد.
- أن حجية المعطى العقاري الإلكتروني ينبغي أن تقرأ عبر التمييز بين حجية الدعامة، التي تخضع لقواعد الإثبات الإلكتروني، وحجية المضمون، التي يحكمها قانون التحفيظ؛ فالانتقال إلى الدعامة الرقمية لا يضفي على أي بيان إلكتروني الحجية المطلقة المقررة للتقييد الصحيح.

[538] محمد خيري، مرجع سابق، ص 231

[539] فاطمة الزهراء أباتراب وياسين أباتراب، مرجع سابق.ص 159

[540] أميمة لعروسي، مرجع سابق، ص 219–228.

[541] سليمان المقداد، مرجع سابق، ص 93–110.

[542] حسن عبد الباسط جميعي، مرجع سابق، ص 109

[543] محمد الزكراوي، مرجع سابق.ص 219

- أن المرونة التي كرسها الاجتهاد القضائي في المادة التجارية بشأن المراسلات الإلكترونية لا يمكن نقلها آلياً إلى المجال العقاري، لاختلاف منطق حرية الإثبات عن منطق الشكلية العقارية.
- أن نظام المسؤولية القائم على المسؤولية الشخصية للمحافظ، والمعزز بصندوق التأمينات، يظل قاصراً عن استيعاب الأضرار الناتجة عن الاختلالات التقنية، مما يقتضي إعادة النظر فيه.

وبناء على هذه النتائج، نقترح ما يلي:

- إصدار نص تشريعي خاص بالسجل العقاري الإلكتروني يحدد الأصل الإلكتروني وقواعد تاريخ الإيداع ومستويات التوقيع المطلوبة لكل عملية.
- إقرار مسؤولية مباشرة للوكالة عن الأضرار الناتجة عن الاختلالات التقنية، مع قلب عبء الإثبات لفائدة المتضرر، والإبقاء على المسؤولية الشخصية للمحافظ عن خطئه الجسيم.
- تعميم الإخطار الإلكتروني للمالكين بكل عملية تقع على رسومهم العقارية وجعله التزاماً قانونياً.
- إخضاع الأنظمة المعلوماتية للوكالة لتدقيق أمني مستقل ودوري، وإقرار ظرف تشديد جنائي للاعتداء على المعطيات العقارية الإلكترونية.
- تأهيل القضاء والخبرة المعلوماتية للتعامل مع منازعات المعطيات العقارية الإلكترونية.

ويبقى القول إن الرقمنة ليست غاية في ذاتها، بل وسيلة لتحقيق الأمن العقاري الذي هو ركيزة للاستثمار والتنمية والاستقرار الاجتماعي. ولن تحقق هذه الوسيلة غايتها إلا إذا ظلت الملكية، في بيئتها الرقمية الجديدة، محاطة بالضمانات ذاتها التي أحاطها بها نظام التحفيظ العقاري منذ نشأته، إن لم تكن بضمانات أقوى.

المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ. الكتب

1. إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07، دار النشر المعرفة، الرباط، 2013.
2. المختار بن أحمد العطار، التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2015.
3. ثروت عبد الحميد، التوقيع الإلكتروني: ماهيته، مخاطره وكيفية مواجهتها، مدى حجيته في الإثبات، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، 2002.
4. حسن عبد الباسط جميعي، إثبات التصرفات القانونية التي يتم إبرامها عن طريق الإنترنت، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.
5. عبد العالي الدقوفي، نظام التحفيظ العقاري بين النظرية والتطبيق، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2020.
6. عبد الفتاح بيومي حجازي، النظام القانوني لحماية التجارة الإلكترونية، الكتاب الأول، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002.
7. لورنس محمد عبيدات، إثبات المحرر الإلكتروني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005.
8. مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، شركة الهلال العربية للطباعة والنشر، الرباط، 1987.
9. محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، 2024.

10. محمد محمد أبو زيد، تحديث قانون الإثبات: مكانة المحررات الإلكترونية بين الأدلة الكتابية، القاهرة، 2002.
11. يوسف أحمد النوافلة، حجية المحررات الإلكترونية في الإثبات في القانون الأردني، دار وائل للنشر، عمان، 2007.

ب. المقالات

12. ابتسام النوري، «دور المحافظة العقارية الرقمية في تحقيق الأمن العقاري»، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، العدد 55، يونيو 2023، ص 141–157.
13. أميمة لعروسي، «حجية المحرر الإلكتروني»، مجلة منازعات الأعمال، العدد 53، يونيو 2020، ص 219–228.
14. حمزة أمزيل، «حكامة التدبير الرقمي لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها»، مجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية، العدد 32، 2023، ص 227–246.
15. رضوان أغفاي، «التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري وفق آخر المستجدات»، مجلة الإرشاد القانوني، العدد 11، يوليوز 2022، ص 145–160.
16. سليمان المقداد، «دور المحررات الإلكترونية في الإثبات»، مجلة المنبر القانوني، العدد 10، أبريل 2016، ص 93–110.
17. عبد الله بن مبارك العلوي، «اعتماد الآليات الإلكترونية في خدمات المحافظة العقارية»، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، العدد 31، يناير 2024، ص 216–230.
18. فاطمة الزهراء أباتراب وياسين أباتراب، «الآلية المعتمدة في التبادل الإلكتروني للمعطيات مع الموثقين»، المجلة المغربية للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 15، أبريل 2025.
19. محمد أهتوت، «التوقيع الإلكتروني: مناط حجية المحررات الإلكترونية»، مجلة القضاء المدني، العدد 21–22، 2020، ص 87–107.
20. محمد الزكراوي، «التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به»، مجلة مغرب القانون، منشور إلكترونياً.
21. محمد العابد، «النظام القانوني للخدمات الإلكترونية المرتبطة بالتحفيظ العقاري»، مجلة منازعات الأعمال، العدد 55، يوليوز 2020، ص 127–134.
22. المهدي عميمي، «رفع الصبغة المادية عن إجراءات التحفيظ العقاري»، مجلة القانون والأعمال الدولية، الإصدار 62، فبراير 2026.
23. مولاي حفيظ العلوي القادري، «حجية المستخرجات الإلكترونية في الإثبات»، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، العدد 55، 2016، ص 87–104.

ج: النصوص القانونية

24. ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07.
25. القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 69.16.
26. القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية.
27. القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعاملات الإلكترونية.
28. القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي.
29. القانون رقم 05.20 المتعلق بالأمن السيبراني.
30. المرسوم رقم 2.18.181 بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، كما وقع تغييره بالمرسوم رقم 2.21.604.

Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

ثانياً: المراجع باللغة الفرنسية

31. .Éric A. Caprioli, Signature électronique et dématérialisation : droit et pratiques, LexisNexis, Paris, 2014
32. .Pierre Catala, « Le formalisme et les nouvelles technologies », Defrénois, 2000, p. 897