

الأثر الإنشائي للقيد وتفعيل الائتمان العقاري

نور الدين لمرح

أستاذ باحث بكلية الحقوق -

طنجة -

وجهت إلى مبدأ الأثر الإنشائي للقيد عدة انتقادات، حيث وصف بأنه عودة إلى النظم القانونية القديمة والشكلية الصارمة. وأنه مبدأ يتعارض مع حق الملكية، الحق الطبيعي الذي يكفي فيه توافق الإرادتين من أجل نقلها، وليس حقا من ابتداع المشرع أو الدولة¹. كما دعا الأستاذ "بارتان" "BARTIN" إلى جعل القيد مجرد وسيلة للإعلام عن الحقوق المكتسبة على العقار، حيث قال: «إن التسجيل في علاقته بالتصرف ذاته، يعتبر بمثابة إشعاع ضوئي، لا يؤثر في كيان الجسم المضيء»².

إلا أن هذه الانتقادات تبقى مردودة، على اعتبار أن العقار المحفظ في المغرب يعد الأداة الأولى للائتمان والضمانة الرئيسية للحصول على السلفات من مؤسسات القرض، بحيث لا يمكن تصور أي استثمار وفي أي مجال كان دون التوفر على وعاء عقاري خاضع للتحفيظ، يمنح المؤسسات المالية الثقة والاطمئنان إلى تمويل المشاريع المختلفة دونما أي تردد أو تشكك في صحة الضمان ومحتواه، مما يسهل تحوله إلى سيولة نقدية في حالة عدم وفاء المدين بالتزاماته أو توقفه عن الدفع، وهو أمر وارد

¹ - L'intervention de M. Challamel à la séance de la souscription juridique de la commission **extraparlamentaire** du cadastre du 8 mars 199. Cité par C. **ambialet** des effets de la force probante de l'inscription sur le livre foncier marocain, thèse, Paris, 1934, p : 98.

² - شمس الدين الوكيل. أثر الغش على الأسبقية عند تزامم المشترين لعقار واحد. مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية. العدد 1 و2، 1958-1959. ص: 63.

تأخذ المؤسسات المالية في الحسبان، وتسعى دائماً إلى الوقاية منه عن طريق الحصول على الضمانات القوية والجاهزة دوماً للتحويل ببسر إلى قيم مالية¹.

وهكذا يعمل مبدأ الأثر الإنشائي للقيد دوراً مهماً في عملية تنشيط الائتمان عن طريق تيسير التداول العقاري (الفقرة الأولى) السلف الرهنى (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تيسير التداول وأمنه

إن الأخذ بمبدأ الأثر الإنشائي للقيد، يضمن انطباق قيود السجل العقاري على الوضعية القانونية والمادية للعقار المرهون. حيث إن تعبئة الملكية العقارية في هذا الإطار، تتجلى في مدى مصداقية الرسم العقاري الذي يشخص العقار ويضمن حقوق المتعاملين به، وهذه المصداقية لا يمكن تأمينها إلا إذا كان الرسم العقاري مطابقاً في كل وقت وحين للمركز القانوني والفعلي للعقار ولمالكه أو المتعامل به².

ويمكن الحديث في هذا الصدد عن الأهلية المعطاة لكل شخص، لا فقط في حيازة عقاره، ولكن في التصرف فيه بنفس السهولة التي يتصرف فيها فيما يتعلق بأي منقول، أو بالضبط يمكن التحدث عن عملية إعطاء صبغة المنقول لما ليس منقولا بطبيعته³.

وحسب الأستاذ السلمي دائماً، فإن نظير الرسم العقاري وشهادة الملكية والشهادة الخاصة لتقييد الرهن تعتبر مستندات أساسية لتسهيل حركية الملكية وتداول الملكية العقارية المحفوظة.

كما أن الإشهار، يعني بصفة عامة تنظيم العلنية والإعلان عن الحقوق العقارية وعلى رأسها حق الملكية وتجميع كل المعلومات والمعطيات المتعلقة سواءً بالملاكين وأصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقارات أو بالعقارات نفسها، وجعل هذه

¹ - مصطفى فكار. الدور التنموي للتحفيظ العقاري بالمغرب. المؤتمر الدولي الثاني عشر للإشهار العقاري، مراكش من 2 إلى 6 نونبر 1998. ص: 3. مقال غير منشور.

² - محمد ابن الحاج السلمي: الدور الاقتصادي للتحفيظ العقاري. المؤتمر الدولي الثاني عشر للإشهار العقاري، مراكش من 2 إلى 6 نونبر 1998. ص: 10. مقال غير منشور.

³ - محمد ابن الحاج السلمي. دور التحفيظ العقاري في تنمية السلف الرهنى. الندوة المشتركة حول التحفيظ العقاري بالمغرب. طبعة 1992. ص: 245.

المعلومات والمعطيات رهن إشارة العموم، وخاصة المتعاملين بالعقار والمستثمرين العقاريين ومؤسسات السلف بالأخص، مع إعطاء هذا الإشهار العقاري آثارا قانونية محددة، تجعل من تلك المعلومات والمعطيات حقائق قانونية موثوقا بها ويطمئن إليها في إجراء جميع التصرفات والمعاملات القانونية والمادية على العقار الخاضع للإشهار¹.

الفقرة الثانية: تنمية السلف الرهني

إن الاقتصاديات المالية المعاصرة هي اقتصادية قروض، وذلك نتيجة لعملية الائتمان التي تشكل عصب الرواج التجاري والاقتصادي. ومن هنا تأتي أهمية الرهن من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والعملية، حيث ترتبط التنمية الاقتصادية بزيادة إنتاجية العمل التي تشكل إحدى الظواهر الهامة في العصر الحديث.

ويعتبر الائتمان وسيلة لتحقيق هذه التنمية، وذلك إذا استخدم عن علم ودراسة، وكلمة ائتمان تعني ليس فقط حشد الأموال النقدية ولكن إيجاد الوسائل الكفيلة بإنشاء رابطة بين أصحاب رؤوس الأموال وبين من يطلبونها. والرهن باعتباره إحدى هذه الوسائل الهامة، يجب أن يلعب دورا رئيسيا².

إن الائتمان بمعناه اللغوي والاقتصادي يعبر تعبيرا صادقا عن الثقة، فالمدين الذي يحصل على ائتمان هو مدين يحظى بالثقة، وبالتالي فهو مركز يخول له اكتساب آجال للوفاء بديونه. فمن يجد من يقرضه مبلغا من النقود، على أن يتم السداد في تاريخ مستقبل، ومن يتسلم بضاعة حاضرة نظير دفع مؤجل هو شخص قد حصل على ائتمان

¹ - محمد ابن الحاج السلمي. تسنيد الديون الرهنية وضمنان فعالية السوق الرهني. اليوم الدراسي الخاص بتسنيدي الديون الرهنية. المنظم من طرف جمعية المحافظين والمراقبين على الأملاك العقارية، بتاريخ 10 يونيو 1999 بالرباط. جريدة العلم عدد 17926 بتاريخ 17 يونيو 1999. ص: 7.

² - Rolland Tendler, L'efficacité de l'hypothèque conventionnelle, thèse, Strasbourg 1970, p : 1.

أي ثقة. والدائن الذي يمنح ائتمانا هو دائن يثق في مدينه. فمن يقرض بأجله ومن يتنازل عن بضاعة حاضرة نظير ثمن مؤجل هو شخص منح ثقة وائتمانا¹.

على أساس ما سبق، نؤكد أن الالتزام المقترن بأجل هو الترجمة القانونية لمفهوم الائتمان، ومن تم يتكفل المشرع بوضع آليات وميكانيزمات فعالة لتشجيع الائتمان وتحقيقه.

ولقد راعى المشرع المغربي هذه الحقيقة، إذ أنه بالإضافة إلى تكريسه لقاعدة الأثر المنشئ للقيد، نجده قد قرر في الفصل 161 من ظهير 2 يونيو 1915 أن: «كل رهن رسمي مقيد بكيفية منتظمة في الرسوم العقارية، يحتفظ برتبته وصلاحيته بدون إجراء جديد إلى أن يقيد عقد الإبراء على الرسوم نفسها بكيفية منتظمة».

ونعتبر أن ما جاء في هذا الفصل، ضمانا فعالة وضعها المشرع لحماية الدائنين المرتهنين ومؤسسات القرض، على اعتبار أن هذه الأخيرة غير ملزمة بتجديد قيد الرهن كما تقضي بذلك بعض التشريعات، كالقانون المدني الفرنسي². وفي هذا الإطار صدرت عدة قرارات عن محكمة النقض الفرنسية، ذلك أن الغرفة المدنية بها قررت بأن: «الدائن الذي رهن لمصلحته دينا مضمونا برهن رسمي، ملتزم -تحت مسؤوليته- خاصة تحت طائلة تحرر الكفيل الذي قدم ضمان الدين المرهون، بالسهر على تجديد القيد في الوقت المناسب، دون أن تكون هناك حاجة لأن يشترط صراحة المدين الأصلي أو الكفيل مثل هذا الالتزام»³. وفي نفس الاتجاه، ذهبت في قرار آخر صدر عنها فيما بعد⁴، حملت المرتهن نتيجة إهمال تجديد القيد وألزمته بالتعويض. وعلى غرار القانون المدني الفرنسي هناك القانون المدني المصري⁵، هذان القانونان أوجبا

¹ - شمس الدين الوكيل. م.س. فقرة 13. ص: 33.

² - Voir article 2154, code civile français.

³ - Cass civil français, 21 nov 1829 tome 1, p : 117.

⁴ - Cass civil français, 29 juin 1904. Dalloz critique. 1905, p : 331.

⁵ - راجع الفصل 1045 من القانون المدني المصري.

تجديد قيد الرهن الرسمي كل عشر سنوات، تحت طائلة سقوط القيد وفقدان مرتبة الرهن¹.

وبعد استغناء الرهن الرسمي في المغرب عن شكلية قيده، من نتائج نظام الشهر العيني الذي ارتضاه المشرع المغربي لنظام شهر الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها، خلافا للقانونين السالفي الذكر، اللذين أخذوا بنظام الشهر الشخصي.

على أساس الضمانات السابقة التي أتى بها قانون التحفيظ العقاري، فإنه أصبح يلعب دورا مهما في ضمان التسليفات الرهنية المقيدة لفائدة الدائنين ومؤسسات السلف وذلك عن طريق التقييد في السجلات العقارية، حيث إن الرهون لا تنشأ سوى عن طريق التقييد وابتداءا من تاريخه. وهذا ما نلمسه من خلال الإحصائيات، حيث أن التسليفات المضمونة بالرهون المقيدة بالسجلات العقارية تمثل 59% من القيمة الإجمالية للمعاملات العقارية المتعلقة بالعقارات المحفظة... خلال العشر سنوات الماضية، أما إذا أخذنا إحصائيات كل سنة على حدة، فإننا نلاحظ أن هذه النسبة قد وصلت في بعض السنوات إلى ما بين 70 و 80%².

كما أن قيمة الرهون المنصبة على العقارات المحفظة تقارب دوما في المغرب، قيمة المعاملات العقارية المبرمة عن طريق البيع، إذ بلغت الأولى خلال سنة 1997 ما يفوق 19 مليار درهم، في حين بلغت قيمة الثانية خلال نفس الفترة، ما يتعدى بقليل 20 مليار درهم. وهذا يوضح أن قيمة القروض المضمونة برهون رسمية، تكاد تعادل قيمة جميع التفويطات المتعلقة بالعقار المحفظ، أي أنها تستقطب ما يقارب النصف من السيولة النقدية المتداولة في السوق العقاري. ويمكن أن نلاحظ كذلك أن قيمة الرهون خلال السنوات الخمس الماضية، قد حققت ارتفاعا مضطردا وتضاعفيا بنسبة 13%

¹ - يلاحظ أن سقوط التسجيل بعدم تجديده خلال العشر سنين في كل من القانون المصري والفرنسي، لا يعني فقدان الرهن، بل أن، للدائن الذي سقط تسجيل رهنه، أن يطلب إجراء تسجيل فيحافظ على الرهن الذي كان مقررا له، وإنما لا يكون لهذا الرهن أثر ما إلا منذ تاريخ إجراء التسجيل الجديد.

² - محمد ابن الحاج السلمي. الدور الاقتصادي للتحفيظ العقاري. المؤتمر الدولي الثاني عشر للإشهار العقاري، مراكش من 2 إلى 6 نونبر 1998. ص: 11. مقال غير منشور.

فيما يخص قيمتها، وبنسبة 9% فيما يخص عدداها. وهذا يوضح أن تطوير قيم السلفات الرهنية، يفوق تطور عددها، مما يدل على التوسع الحاصل في المشاريع المنجزة من حيث عددها وحجمها¹.

على أساس ما سبق، فإن إقدام المشرع على ربط الرهون الرسمية بالعقارات الخاضعة للتحفيظ العقاري يعزى إلى المزايا التي يوفرها نظام التحفيظ العقاري، الذي لقي إقبالا من قبل الملاكين المستثمرين ومؤسسات القرض، بدليل أهمية قيمة الرهون الرسمية المسجلة بالمحافظات العقارية والتي بلغت ما بين 1956 و 1997 حوالي 173 مليار درهم، مما جعل اللجوء إلى القرض عبر الرهون الرسمية، بادرة عادية سواء لتمويل السكن أو لتحقيق مشاريع استثمارية².

¹ - مصطفى فكار. الدور التنموي للتحفيظ العقاري بالمغرب. المؤتمر الدولي الثاني عشر للإشهار العقاري، مراكش من 2 إلى 6 نونبر 1998. ص: 4. مقال غير منشور.

² - أمانة مهلاني: تسنيد الديون الرهنية وعلاقته بنظام التحفيظ العقاري. اليوم الدراسي الخاص بتسنيدي الديون الرهنية. المنظم من طرف جمعية المحافظين والمراقبين على الأملاك العقارية. بتاريخ 10 يونيو 1999. جريدة الأحداث المغربية. عدد 202 بتاريخ 16 يونيو 1999. ص: 8.