Cantonnement de l’hypothèque : Droit à la mainlevée partielle contre paiement de la fraction de la créance (Cass. com. 2002)

Identification			
Ref 17551	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 973
Date de décision 03/07/2002	**N° de dossier** 1705/3/1/2000	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Hypothèque, Surêtés	**Mots clés** قوة الشيء المقضي به, Caractère non d'ordre public de l'indivisibilité, Défaut d'identité d'objet, Hypothèque officielle, Mainlevée partielle de l'hypothèque, Morcellement du titre foncier, Paiement de la fraction de la créance, Principe d'indivisibilité de l'hypothèque, Autorité de la chose déjà jugée, Renonciation au principe d'indivisibilité, اتحاد الموضوع, العقد شريعة المتعاقدين, تبعيض الرهن, تنازل الدائن المرتهن عن مبدأ عدم التجزئة, رفع اليد عن الرهون, عدم تجزئة الرهن, أداء الدين المضمون, Acte de cantonnement de l'hypothèque
Base légale Article(s) : 451 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 157 - Dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés	**Source** Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى | N° : 61

Résumé en français

Bien que l’hypothèque soit par nature indivisible, ce principe consacré par l’article 157 du Dahir du 2 juin 1915 n’est pas d’ordre public. Un créancier peut y renoncer, notamment en signant un acte de cantonnement qui répartit la créance sur plusieurs titres fonciers issus du morcellement du bien initialement grevé.

La Cour suprême juge que la signature d’un tel acte vaut renonciation tacite mais certaine au bénéfice de l’indivisibilité. Par conséquent, le débiteur qui s’acquitte de la fraction de la dette spécifiquement assignée à un titre foncier est en droit d’obtenir la mainlevée de l’hypothèque sur ce dernier. Est par ailleurs écartée l’exception de la chose déjà jugée dès lors que la demande antérieure ne portait pas sur les mêmes biens, faisant ainsi défaut l’identité d’objet requise par l’article 451 du Dahir des obligations et des contrats.

Résumé en arabe

الرهن الرسمي ـ تجزئته في حالة تنازل الدائن المرتهن أو تبعيضه (نعم).
لئن كان الرهن الرسمي لا يتجزأ بطبيعته ويبقى بأكمله على العقارات المخصصة له على كل واحد منها، فإنه لا مانع قانوني من قيام الدائن المرتهن بالتنازل عن مبدأ عدم تجزئة الرهن المنصوص عليه بالفصل 157 من ظهير 2/6/1915.

Texte intégral

القرار عدد: 973، المؤرخ في: 3/7/2002، الملف التجاري عدد: 1705/3/1/2000

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 4/4/2000 تحت عدد 182 في الملف 83-2000 أن الشركة المدنية العقارية (فاطمة الزهراء) تقدمت بمقال لدى المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 28/5/1998 تعرض فيه أنه سبق للمدعى عليها مؤسسة القرض العقاري والسياحي أن استصدرت عن السيد رئيس المحكمة إنذارات عقارية الأول بتاريخ 26/6/1996 يتضمن إنذار المدعية بأداء ما مجموعه 8.929.305,12 درهم تحت طائلة تحقيق الرهن المسجل فوق الصك العقاري عدد 74.294/04 والثاني بتاريخ 24/1/1997 يتضمن إنذارها بأداء المبلغ المذكور تحت طائلة تحقيق الرهن المسجل فوق ستة صكوك عقارية من بينها الصكين عدد 74.297/04 و74.298/04 والثالث بتاريخ 4/4/1997 يتضمن إنذارها بأداء ذلك المبلغ تحت طائلة تحقيق الرهن المسجل فوق 11 صكا عقاريا من بينها الصكوك العقارية عدد 74.296-04 و74.305-04 و74.307-04 وبيع تلك العقارات مع أن مبلغ الرهن المسجل فوق الصكوك العقارية لا يصل لذلك المبلغ حسبما وقع الاتفاق عليه في عقد تبعيض الرهن المبرم بين الطرفين،

وحسبما تؤكده الشهادات الصادرة عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش وأن المدعية تقدمت بمقالات ترمي لوقف تنفيذها إلى حين البث في التعرض عليها فصدر قرار بتاريخ 4/3/1997 بشأن الإنذار العقاري الأول يقضي بوقف إجراءات التنفيذ في حدود المبالغ التي تفوق مبلغ 322,888 درهم الذي يمثل مبلغ الدين المضمون برهن كما صدر قرار آخر بتاريخ 17/6/1997 يقضي بوقف إجراءات التنفيذ في الملف التنفيذي عدد 314-97 وبمتابعة إجراءات التنفيذ في حدود المبالغ المتفق عليها في عقد تبعيض الرهن حسب مبلغ 114,356 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 297.74-04 و100.903 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 298.74-04، بالإضافة لقرار صدر بتاريخ 17/6/1997 يقضي بشأن الإنذار العقاري الثالث، بوقف إجراءات التنفيذ في الملف التنفيذي عدد 391-97 وبمتابعة التنفيذ في حدود المبالغ المتفق عليها في عقد تبعيض الرهن حسب مبلغ 26907 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 74.296-07 ومبلغ 215259 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 74.305-04 و141264 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 74307-04 وأن العارضة المدعية وضعت تنفيذا لتلك القرارات بصندوق المحكمة مبلغي 384.425 درهم و216324 درهم اللذين يمثلان مبلغ الرهن المسجل في الصكوك العقارية الخمسة المذكورة أرقامها في القرارين الثاني والثالث المذكورين،

ووجهت للمدعى عليها إنذارين تشعرها فيهما بأنها وضعت تحت إشارتها في الحسابين عدد 47862 و48014 بصندوق المحكمة المبالغ

المذكورة بالإضافة لمبلغ 32918 درهم في الحساب عدد 46348 تنفيذا للقرار الأول زائد المصاريف وصائر الإيداع طالبة إياها برفع اليد عن الرهون والإنذارات العقارية والحجوز التنفيذية المقيدة في الصكوك العقارية المذكورة دون جدوى ملتمسة معاينة وضعها المبالغ الأخيرة بالحسابات المذكورة والحكم على المدعى عليها بتسليمها رفع اليد عن الرهون المقيدة والإنذار العقاري المدون بتاريخ 23/7/1996 الذي يهم الصك العقاري عدد 294.74–04 والإنذارين العقاريين المدونين بتاريخ 24/2/97 واللذين يهمان الصكين العقاريين عدد 74.297–04 و74.298–04 وكذا الإنذارات العقارية الثلاثة المدونة بتاريخ 17/4/97 والتي تهم الصكوك العقارية عدد 74.296–04 و74.305–04 و74.307–04 والموقعة كلها لضمان تسديد مبلغ 8.929.305,12 درهم بالإضافة للحجوز التنفيذية التي تلت تلك الإنذارات العقارية وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وفي حالة الامتناع القول بأن الحكم الذي سيصدر سيكون بمثابة رفع اليد عن الرهون والإنذارات العقارية والحجوز التنفيذية المسجلة فوق الصكوك العقارية وأن على السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة تسجيل الحكم الذي سيصدر.

فأصدرت المحكمة حكما قضى برد الدفع بعدم الاختصاص النوعي المثار من المدعى عليها وإحالة القضية على المقرر بمتابعة الإجراءات أيد استئنافيا ثم أصدرت حكما تمهيديا بإجراء خبرة وبعد إنجازها قضت بتاريخ 4/11/99 بالحكم على المدعى عليها بتسليم المدعية رفع اليد عن الرهون المسجلة على الصكوك العقارية عدد 74.294–04 و74.296–04 و74.305–04 و74.307–04 وعن الحجوزات المترتبة عن الإنذارات العقارية المسجلة بتلك الصكوك وفي حالة امتناع المدعى عليها اعتبار الحكم بمثابة رفع اليد عن تلك الرهون والحجزات ورفض باقي الطلبات وهو الحكم المؤيد استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه.

في شأن وسائل النقض الثلاث مجتمعة:

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق القانون بخرق مقتضيات الفصل 451 ق.ل.ع وخرق مقتضيات الفصول 492 و495 و497 من مدونة التجارة والفصلين 105 و106 من ظهير 6/7/1993 المعتبر بمثابة قانون يتعلق بنشاط مؤسسات الائتمان ومراقبتها وخرق قواعد مسطرية جوهرية أضرت بحقوقه بخرق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين والفصل 230 ق.ل.ع والاعتماد على خبرة لم تف بالمطلوب وخارقة للحكم التمهيدي ومنجزة بواسطة خبير مؤهل قانونا لإنجازها وفساد التعليل بدعوى أن المطلوبة سبق لها أن تقدمت أمام ابتدائية مراكش بدعوى فتح لها الملف 651–97 انصبت ملتمساتها فيها على طلب « أن مبلغ الرهن المقيد على الصكوك العقارية لا يزيد عن مبلغ حدد بإعمال عملية جمع حساب كل صك على حدة » وقد أصدرت تلك المحكمة حكما برفض الطلب جاء في تعليله » أنه تبين للمحكمة من خلال مقال الادعاء أن المدعية (المطلوبة) استندت في اعتبار أم المبلغ المطالب به بمقتضى الإنذار العقاري غير مستحق على كون الشهادات الصادرة عن المحافظ العقاري بخصوص الصكوك العقارية تنص على أن مبلغ الدين المضمون بالرهن المسجل على كل صك عقاري من الصكوك لا يزيد على مبلغ 1.261,191 درهم وأن هذا الحساب غير صحيح لأن ما ينبغي أخذه بعين الاعتبار هو عقد القرض المؤرخ في 6/9/90 والذي تضمن أن سقف القرض يصل إلى مبلغ 5.226,750 درهم ومادام أن المدعية لم تثبت وجود خطأ في الكشف الحسابي المحتج به والمؤرخ في 31/10/95 سواء على سقف المديونية أو على مستوى كل مفردة من مفردات الحساب ... »

وأنه انطلاقا من ذلك التعليل تكون مقتضيات الفصل 451 ق.ل.ع الذي يقرر قوة الشيء المقضي به قائمة لأن موضوع الدعويين واحد باعتبار أم الدين المطلب به ناتج عن قرض استفادت منه المطلوبة مضمون برهن على عقارها الأصلي الأم والذي خضع إلى تجزئته إلى عدة صكوك مستخرجة منه والقرار الذي اعتبر الدين متعلقا بكل صك على حدة وأن تسديد مبلغ الرهن الواقع على الصك يحرره دون الباقين تأويل خاطئ ومخالف للقانون، كما أن القرار اعتبر الدين محررا من أية فائدة اتفاقية أو بنكية أو قانونية، مع أن عقد القرض حدد نسبة الفائدة الاتفاقية والبنكية، كما حدد الفوائد عن التأخير في حالة تقاعس المدينة عن تسديد الأقساط وأن الطرفين اتفقا بمقتضى عقد تبعيض الرهن على أن جميع شروط استرداد الدين وكذا باقي الشروط يرجع فيها للعقد الأصلي المصادق على توقيعاته بتاريخ 6/9/1990 ومع أن تسديد الدين لا ينظر إليه من وجهة تحديد مبلغ لكل صك وإنما في مجمله وشروط استرداده كما هي واردة في العقد الأصلي وأن الحساب المفتوح لديه لا يتضمن عدة فروع على قدر الصكوك والكشف الحسابي له حجية ثبوتية وغير منازع فيه من المطلوبة التي كانت تتوصل به بانتظام مما يكون معه قد خرق الفصول المذكورة باستبعاده الكشف الحسابي وحرمانه من الفوائد الاتفاقية المتعلقة بمجموع الدين،

وأن ظهير 2/6/1915 والفصل 469 وما يليه من ق م م قد نظم قواعد مسطرة الرهن العقاري والفصل 204 من الظهير المذكور يعطي

للدائن الحاصل على شهادة التقييد الخاصة الحق في طلب بيع العقارات المرهونة عند عدم الأداء وفق المتفق عليه وذلك عن طريق النزاع الإجباري لملكية العقار المرهون وأن مسطرة الرهن العقاري مسطرة تنفيذية خاصة وأن الإطار المذكور معزز بنص خاص هو مرسوم 17/12/1968 والقرار خرق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين لأن الاتفاق الحاصل بينه وبين المطلوبة يحكمه عقد 6/9/90 الحامل لمبلغ 5.226,750 درهم وعقدا جديدا وإنما هو مجرد عقد فرضته وضعية العقار بعد بنائه وأن جميع الشروط المنصوص عليها في العقد الأصلي هي المعمول بها بدليل أن شهادة التقييد الخاصة ظلت واحدة، إضافة إلى أن من خصائص الرهن الرسمي أنه حق عيني لا يقبل التجزئة ويبقى العقار بكامل أجزائه الموزعة ضمانا لما تبقى من الدين ولا يرفع الرهن إلا بالوفاء الكلي لمجموع الدين ويكون القرار قد خرق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين والفصل 230 ق.ل.ع، كما أن الحكم التمهيدي حدد مهمة الخبير الذي ليس مؤهلا أساسا لإنجاز خبرات بنكية ومصرفية في الاطلاع على عقد الرهن يهدف تحديد الديون التي تشمل الرسوم العقارية وأشار بذلك لنقطة جوهرية لم يقف عندها ولم ينتبه لها القرار المطعون فيه لأن الخبرة أنجزت على عقد تبعيض الرهن ولم تشر للعقد الأصلي مما لم يحسم معه القرار في نقطة جوهرية تتعلق بالعقد الأصلي للرهن والذي لم تقف عليه الخبرة ولا القرار مما يشكل خرقا لقواعد مسطرية جوهرية وأنه زيادة على ذلك فإن القرار رد دفوعه وأسبابه بأن عقد تبعيض الرهن هو الذي يحكم العلاقة بين الطرفين واعتمد تعليل الحكم التجاري والحال أن هناك عقد قرض واحد وشهادة تقييد واحدة وكشف حسابي واحد يتعلق بدين واحد لم تقع تجزئته ولا النص على ذلك وكون القرار انصب على عقد التبعيض ونحا العقد الأصلي يكون معه فاسد التعليل وكل ذلك يعرض للنقض.

لكن حيث لئن كان الفصل 157 من ظهير 2/6/1915 ينص على أن الرهن الرسمي لا يتجزأ بطبيعته ويبقى بأكمله على العقارات المخصصة له وعلى كل واحد منها فإنه لا مانع قانوني من قيام الدائن المرتهن بالتنازل عن مبدأ عدم تجزئة الرهن المنصوص عليه في الفصل المذكور صراحة أو ضمنا، والمحكمة التي ثبت لها « أن الطاعن وبمقتضى عقد تبعيض الرهن المصادق عليه بتاريخ 25/10/93 رضي بتبعيض الرهن المتخذ على الرسم العقاري الأم لضمان مبلغ الدين الأصلي البالغ 5.226,750 درهم على أساس تقسيم مبلغ الرهن على عدد من الصكوك العقارية المستخرجة بحيث أصبح كل صك مرهونا ضمانا لأداء مبلغ معين » كما ثبت لها من تقرير الخبرة « أن المطلوبة وضعت لصندوق المحكمة بالإضافة لمبالغ الرهن المتعلقة بالصكوك العقارية موضوع النزاع الفوائد والعمولات بنسبة تزيد عن 16% وهو أمر مطابق لواقع الملف ويؤكده عقد تبعيض الرهن كما يؤكده ما ورد بتقرير الخبير لفندي أحمد الذي أكد أن المطلوبة أدت أصل الدين المتعلقة بالرسوم العقارية الأربعة موضوع النزاع مع نسبة تغطية الفوائد بالمقارنة مع أصل الدين عن الفترة من 25/9/1990 إلى 24/11/997 تكون قد رتبت عن ذلك وعن صواب رفض الطلب بشأن الصكين العقاريين عدد 74297-04 و74298-04 اللذين سبق رقع الدعوى السابقة بشأنهما شملهما الحكم السابق الصادر في الملف 651-97 واستبعاد الدفع بسبقية البث بشأن بقية الصكوك العقارية التي لم تشملها الدعوى السابقة مطبقة بذلك الفصل 451 ق.ل.ع تطبيقا سليما الذي يشترط للتمسك بقوة الشيء (حجية الشيء) المقضى به للأحكام ـ التي لا تثبت إلا لمنطوقها ـ اتحاد الخصوم والموضوع والسبب، وكما رتبت كذلك عن صواب تأييد الحكم الابتدائي القاضي على الطاعن بتسليم المطلوبة رفع اليد عن الرهون المسجلة على الصكوك العقارية موضوع النزاع وعن الحجوزات الواقعة عليها استنادا لتنازل الدائن المرتهن عن مبدأ عدم تجزئة الرهن وتقيدت بذلك بشروط العقد الأصلي بخصوص الفوائد البنكية وفوائد التأخير ويكون قرارها غير خارق لأي مقتضى ولأية قاعدة جوهرية مسطرية ومعللا تعليلا سليما والوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بناني رئيسا والمستشارين السادة: زبيدة التكلانتي مقررة وعبد اللطيف مشبال والبتول الناصري وعبد الرحمن مزور وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.