

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, Surétés		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 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 157 - Dahir du 19 rejeb 1333 (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 - تجزئته في حالة تنازل الدائن المرتهن أو تبيعته (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 04-74.296 و04-74.305 و04-74.307 وبيع تلك العقارات مع أن مبلغ الرهن المسجل فوق الصكوك العقارية لا يصل لذلك المبلغ حسبما وقع الاتفاق عليه في عقد تبيع الرهن المبرم بين الطرفين،

وحسبما تؤكد الشهادات الصادرة عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش وأن المدعية تقدمت بمقالات ترمي لوقف تنفيذها إلى حين البت 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 تبيع الرهن حسب مبلغ 114,356 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 04-297.74 و100.903 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 04-298.74، 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 تبيع الرهن حسب مبلغ 26907 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 04-74.296 و215259 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 04-74.305 و141264 درهم بالنسبة للصك العقاري عدد 04-74307 وأن العارضة المدعية وضعت تنفيذا لتلك القرارات بصندوق المحكمة بمبلغ 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 تشعرهما فيهما بأنها وضعت تحت إشارتها في الحسابين عدد 47862 و48014 بصندوق المحكمة المبالغ

المذكورة بالإضافة لمبلغ 32918 درهم في الحساب عدد 46348 تنفيذًا للقرار الأول زائد المصاريف وصائر الإيداع طالبة إياها برفع اليد عن الرهون والإنذارات العقارية والحجوز التنفيذية المقيدة في الصكوك العقارية المذكورة دون جدوى ملتزمة معاينة وضعها المبالغ الأخيرة بالحسابات المذكورة والحكم على المدعى عليها بتسليمها رفع اليد عن الرهون المقيدة والإنذار العقاري المدون بتاريخ 23/7/1996 الذي يهيم الصك العقاري عدد 04-294.74 والإنذارين العقاريين المدونين بتاريخ 24/2/97 واللذين يهيمان الصكين العقاريين عدد 04-74.297 و04-74.298 وكذا الإنذارات العقارية الثلاثة المدونة بتاريخ 17/4/97 والتي تهيم الصكوك العقارية عدد 04-74.296 و04-74.305 و04-74.307 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 حكماً قضى برد الدفع بعدم الاختصاص النوعي المثار من المدعى عليها وإحالة القضية على المقرر بمتابعة الإجراءات أيد استئنافاً ثم أصدرت حكماً تمهيدياً بإجراء خبرة وبعد إنجازها قضت بتاريخ 4/11/99 بالحكم على المدعى عليها بتسليم المدعية رفع اليد عن الرهون المسجلة على الصكوك العقارية عدد 04-74.294 و04-74.296 و04-74.305 و04-74.307 وعن الحجوزات المترتبة عن الإنذارات العقارية المسجلة بتلك الصكوك وفي حالة امتناع المدعى عليها اعتبار الحكم بمثابة رفع اليد عن تلك الرهون والحجوزات ورفض باقي الطلبات وهو الحكم المؤيد استئنافاً 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 وخرقة للحكم التمهيدي ومنجزة بواسطة خبير مؤهل قانوناً لإنجازها وفساد التعليل بدعوى أن المطلوبة سبق لها أن تقدمت أمام ابتدائية مراكش بدعوى فتح لها الملف 651-97 انصبت ملتتمساتها 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 حكماً برفض الطلب جاء في تعليقه « 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 انطلاقاً من ذلك التعليل تكون مقتضيات الفصل 451 ق.ل.ع الذي يقرر قوة الشيء المقضي به قائمة لأن موضوع الدعويين واحد باعتبار أم الدين المطلوب 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 متعلقاً بكل صك على حدة وأن تسديد مبلغ الرهن الواقع على الصك بحرره دون الباقيين تأويل خاطئ ومخالف للقانون، كما أن القرار اعتبر الدين محرراً 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 تبويض 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 ق 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 بهدف تحديد الديون التي تشمل الرسوم العقارية وأشار بذلك لنقطة جوهرية لم يقف عندها ولم ينتبه لها القرار المطعون فيه لأن الخبرة أنجزت على عقد تبيع 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 دفعه وأسبابه بأن عقد تبيع 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 التبيع 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 تبيع الرهن المصادق عليه بتاريخ 25/10/93 رضي بتبيع 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 ويؤكد عقد تبيع الرهن كما يؤكد 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 04-74297 و04-74298 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 - التي لا تثبت إلا لمنطوقها - اتحاد الخصوم والموضوع والسبب، وكما رتبت كذلك عن صواب تأييد الحكم الابتدائي القاضي على الطاعن بتسليم المطلوبة رفع اليد عن الرهن المسجلة على الصكوك العقارية موضوع النزاع وعن الحجوزات الواقعة عليها استنادا لتنازل الدائن المرتهن عن مبدأ عدم تجزئة الرهن وتقييدت بذلك بشروط العقد الأصلي بخصوص الفوائد البنكية وفوائد التأخير ويكون قرارها غير خارق لأي مقتضى وأية قاعدة جوهرية مسطرية ومعللا تعليلا سليما والوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتمويل 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 فتحة موجب.