

**Étendue de la garantie
hypothécaire : la créance
garantie est limitée au montant
mentionné dans l'inscription
foncière (Cass. com. 2007)**

Identification			
Ref 19391	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 431
Date de décision 11/04/2007	N° de dossier 1379/3/1/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Hypothèque, Surêtés		Mots clés قرارات محكمة النقص, Sûretés et garanties, Remboursement intégral du principal, Rejet, Publicité foncière, Principal, Preuve, Mainlevée de l'hypothèque, intérêts, Inscription foncière, Hypothèque, Extinction de la garantie, Etendue de la garantie, Créance garantie, Certificat d'inscription	
Base légale Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 160 - Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés		Source Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui ordonne la mainlevée d'une hypothèque en retenant que la créance garantie, telle que déterminée par le montant porté sur le certificat d'inscription foncière, a été intégralement remboursée. En l'absence de production du contrat de prêt stipulant que la dette est productive d'intérêts et faute de mention de ces derniers dans l'inscription foncière conformément à l'article 160 du dahir du 2 juin 1915, la garantie ne peut s'étendre auxdits intérêts.

La juridiction d'appel n'est dès lors pas tenue de discuter les relevés de compte produits par le créancier pour établir une dette globale supérieure au capital inscrit, sa mission se limitant à vérifier si la créance spécifiquement couverte par l'inscription hypothécaire a été éteinte par le paiement.

Résumé en arabe

رهن رسمي - ضمان الفوائد - تسجيلها بالرسم العقاري
يتضمن الرهن الرسمي راس المال بأكمله او جزئه غير المؤدى، كما يضمن فوائد السنة الجارية لإنشاء العقد و التي قبلها، شرط النص عليها في العقد و ان يقع تضمينها بالسجل العقاري، اما باقي الفوائد و التوابع فتعد ديونا عادية لا يتضمن استخلاصها الرهن الرسمي عملا بأحكام الفصل 160 من ظهير 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفوظة.

Texte intégral

القرار عدد 431، المؤرخ في 11/4/2007، الملف التجاري عدد 1379/3/1/2006

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

بناء على قرار السيدة رئيسة الغرفة بعدم إجراء بحث طبقا لاحكام الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

حيث يستفاد من وثائق الملف و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 13/04/06 في الملف عدد 2000/05/06 ان المطلوب عبد الفتاح بناني تقدم بمقال إلى تجارية البيضاء عرض فيه انه اقترض من الطالب البنك الشعبي للدار البيضاء مبلغ 600.000 درهم لاقتناء شقة من اجل السكن، و انه لضمان أداء الدين أوقع البنك رهنا من الدرجة الأولى على الرسم العقاري 71348/1 المشتمل على شقة بالطابق الخامس و غرفة بالسطح في الملك المسمى بشري، مضيفا بأنه أدى بتاريخ 29/7/03 مبلغ 600.000 درهم بأكمله إلى البنك الشعبي ملتصا بالحكم برفع الرهن المذكور مع الصائر، فأصدرت المحكمة التجارية حكما قضى بالاستجابة لطلب رفع الرهن استأنفه البنك كما تقدم بإصلاح المبلغ المؤدى يجعله 600.000 درهم بدلا من 6 ملايين درهم و بعد الإجراءات قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الأولى،

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع بدعوى ان العقد الخاص بالرهن العقاري الموقع من الطرفين نص في فقرته الأولى على ان « الرهن يأتي تأمينا و ضمانا للوفاء بالمبالغ التي يكون المقترض او سيكون مدينا بها تجاه البنك سواء بمقتضى هذا العقد او بأية صفة أخرى و لأي سبب اخر، بما في ذلك الأصل، بالإضافة للفوائد و العمولات و المصاريف و التوابع » ، و ان محكمة الاستئناف خرقت بشكل جلي مقتضيات الفصل 230 المذكور لما اعتبرت ان الرهن يضمن فقط اصل الدين و هو 600.000 درهم في حين ان الدين وصل إلى غاية 25/4/05 إلى 1.125.679.56 درهم كما هو ثابت من كشف الحساب و ان الرهن يضمنه بكامله حسب عقد الرهن مما يجعل القرار من كشف الحساب و ان الرهن يضمنه بكامله حسب عقد الرهن مما يجعل القرار يتجاوز مقتضيات العقد الصريحة خارقا للفصل المحتج بخرقه عرضة للنقض.

لكن، حيث ان العقد المنصب موضوع الوسيلة على تجاوز المحكمة لمقتضياته أمامها لم يكن من ضمن وثائق الملف حتى ينعى عليها خرق الفصل 230 من ق ل ع لتجاوز مقتضياته الصريحة و الوسيلة غير مقبولة.

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الثانية،

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه عدم ارتكازه على أساس و انعدام التعليل و تحريف وسيلة إثبات بدعوى انه علل ما انتهى إليه بكون الطالبة اقر بأداء المطلوب لمبلغ 600.000 درهم و ان دفاعه سبق ان بعث بكتاب له (المطلوب) يشهد فيه بان البنك يرفع يده عن الحجز لدى الغير الواقع على أجوره في حدود 600.000 درهم مما يجعله (القرار) اخذ بوثيقة رفع اليد على غير حقيقتها إذ الكتاب الموجه للمطلوب يتعلق برفع اليد عن المبلغ المحجوز بمقتضى أمر الرئيس بين يدي مشغلة المطلوب و لا يمكن اعتباره حجة لرفع الرهن الموقع على العقار و هو محصور في مبلغ 600.000 درهم اما الرهن فيضمن الدين الإجمالي بما فيه الأصل و الفوائد و الضرائب و المصاريف حسبما هو مثبت بعقد الرهن مما يتعين معه نقض القرار.

لكن، حيث ان المحكمة مصدره القرار فيه اعتمدت في تحديد الدين المضمون بالرهن إلى ما جاءت به من ان « الثابت من شهادة التقييد الصادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية ان الرهن موضوع هذه الدعوى قيد لفائدة البنك الشعبي لضمان أداء دين قدره 600.000 درهم » اما التعليلات المنتقدة فإنما أكدت بها واقعة أداء مبلغ 600.000 درهم للقول بأنه بعد أداء الدين المضمون بالرهن فلم يعد هناك مجال للإبقاء عليه، مما جاء معه قرارها مرتكزا على أساس و معللا بما فيه الكفاية و غير محرف لأية وثيقة و الفرع من الوسيلة على غير أساس.

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الثانية،

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه فساد التعليل الموازي لانعدامه بدعوى انه خلافا لما ذهب إليه المحكمة فان إقراره (الطالب) بتوصله بمبلغ 600.000 درهم من المبلغ الإجمالي للدين لا يعني أداء المطلوب لكامل الدين الثابت بكشوف الحساب التي تعتبر وسيلة لاثبات الدين سيما و أنها مؤسسة مالية تتولى العمل في إطار القانون و خاصة المتعلقة بتنظيم الفوائد و الشروط دون التأكد من واقعة الأداء الكامل الدين او على الأقل تبيان الوقائع المعتمدة للوصول لهذا الاستنتاج يكون فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه.

لكن، حيث ان المحكمة مصدره القرار المطعون فيه أيدت الحكم الابتدائي القاضي بالاستجابة لطلب رفع الرهن بما مضمونه ص ان الدين المضمون بالرهن هو 600.000 درهم حسبما هو ثابت من خلال شهادة التقييد الخاصة و ان المبلغ المذكور قد أدى من طرف المطلوب « فتكون قد بينت ما اعتمده للقول برفع الرهن ما دام هذا الأخير بالنسبة لنازلة الحال يضمن فقط أداء رأس المال بأكمله و هو أدى فعلا، و لا يضمن فوائد السنة الجارية لإنشاء العقد و السنة التي قبلها تبعا للفصل 160 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة لعدم الإدلاء بعقد القرض الناص على ان الدين منتج لفائدة، و لكون شهادة المحافظة العقارية ام تنص على ذلك، و لم تكن ملزمة بمناقشة كشوف الحساب طالما انه ليس معروضا عليها أمر تحديد المديونية، و إنما التأكد من ان الدين المضمون بالرهن المطلوب رفعه قد تم أدائه و بذلك جاء معه قرارها معللا تعليلا سليما

و الفرع من الوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، و تحميل الطالب الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيسا و المستشارين السادة عبد السلام الوهابي مقررا و زبيدة تكلانتي و عبد الرحمان المصباحي

و الطاهرة سليم أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد سعيد السعداوي و بمساعدة كاتبة لضبط السيدة أمينة الرمشي.