

Hypothèque et copropriété : L'inscription prise sur le titre- mère s'étend de plein droit aux titres fonciers créés suite à la division de l'immeuble (Trib. civ. Marrakech 1997)

Identification			
Ref 21133	Juridiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 4748
Date de décision 23/09/1997	N° de dossier Non spécifié	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نظام الملكية المشتركة, Copropriété, Division du titre foncier, Droit de suite du créancier hypothécaire, Extension de l'hypothèque aux lots de copropriété, Hypothèque, Indivisibilité de l'hypothèque, Rejet de la contestation, Titre foncier, Validité du commandement, Contestation, إنذار عقاري, تتبع الملك المرهون, تجزئة الصك العقاري, تعرض على إنذار عقاري, رفض الطلب, رهن, صك عقاري أصلي, صكوك فرعية, عدم نفي عقاري, المديونية, امتداد الرهن, Commandement immobilier	
Base légale Article(s) : 205 - Dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés Article(s) : 1218 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Non publiée	

Résumé en français

L'hypothèque consentie sur un titre foncier avant son morcellement en lots de copropriété grève, en vertu de son indivisibilité, la totalité des titres qui en sont issus. Le créancier hypothécaire conserve ainsi son droit de suite et peut valablement diriger la saisie sur un seul des lots, les cessions ultérieures lui étant inopposables.

L'opposition formée par le débiteur doit par conséquent être rejetée, d'autant plus lorsque celui-ci ne conteste pas le principe même de sa dette. Les moyens tirés d'une violation des articles 205 et 206 du Dahir du 2 juin 1915 sont inopérants, dès lors que la mention du numéro du titre foncier suffit à identifier l'immeuble et que le choix du lot poursuivi relève du droit du créancier.

Résumé en arabe

الرهن المنشأ على رسم عقاري قبل تجزئته يشمل، تطبيقاً لمبدأ عدم قابلية الرهن للتجزئة، كافة الرسوم العقارية المتفرعة عنه. ويحتفظ الدائن المرتهن تبعاً لذلك بحق التتبع، ويمكنه مباشرة إجراءات التنفيذ على أي من الأجزاء المفردة، ولا يحتج في مواجهته بأي تفويت لاحق.

وعليه، يكون مآل التعرض الذي يقدمه المدين هو الرفض، خاصة إذا كان لا ينازع في أصل الدين. كما أن الأسباب المستندة إلى خرق مقتضيات الفصلين 205 و 206 من ظهير 2 يونيو 1915 تبقى غير منتجة، ما دام أن ذكر رقم الرسم العقاري في الإنذار كاف لتحديد العقار، وأن اختيار الرسم موضوع التنفيذ يدخل ضمن حقوق الدائن.

Texte intégral

المحكمة الابتدائية بمراكش

حكم عدد 4748 صادر بتاريخ 23/09/1997

(ش. م. ذ) / ضد (ب. ت. م) و من معه

التعليل:

في الشكل :

حيث أن الشركة المدعية سجلت مقال تعرضها بتاريخ 97/3/14 ضد الإنذار العقاري المؤرخ في 27/2/97 موضوع ملف إنذار عقاري عدد 364/97 أي داخل أجل 15 يوما من صدور ذلك الإنذار و لاشيء بالملف يثبت تاريخ توصلها بهذا الإنذار حيث تواجه بمقتضيات الفصل 1218 من ق.ل.ع المثار من طرف المدعى عليها.

و حيث خلافا أيضا لما يزعمه هذان الأخيران فقد عززت الشركة المدعية مقالها بكل المستندات اللازمة فكان طلبها مستوفيا سائر نظمه القانونية اللازمة لممارسة الدعوى مما يجعله حريا بالقبول لجهة الشكل.

في الموضوع :

حيث ركزت المدعية تعرضها على الإنذار العقاري موضوع الطعن على نقطتين إثنين تتعلق أحدهما بالرهن و الأخرى بالإنذار نفسه معتبرة أن الرهن إنصب في الأصل على الصك العقاري الأصلي عدد 1530 م و لا يمكن تمديده بالتالي على الصكوك الفرعية التي جزء إليها و من بينها الصك عدد 74540 م موضوع الإنذار العقاري كما اعتبرت أن هذا الإنذار في حد ذاته خرق لمقتضيات الفصلين 205 و 206 من ظهير 1915/5/2.

و حيث فيما يخص النقطة الأولى تجدر ملاحظة أن عقدة القرض و الرهن المبرمة بين الطرفين تمت في وقت لم يكن فيه الصك العقاري الأم عدد 1530 م قد تمت تجزئته إلى صكوك فرعية في إطار نظام الملكية المشتركة أما وقد وقعت تجزئة الصك المذكور فإنه يكون من الطبيعي أن يمتد الرهن إلى الرسوم التي تفرعت عنه و لا يبرئ ذمة المدعية كونها فوتت هذه الصكوك أو بعضها للغير ما دامت عقود البيع هاته لم تسجل بعد بالصك العقاري و حتى إذا تم ذلك فهو لا يمنع الدائن المرتهن من تتبع الملك المرهون بين يدي أي شخص قد ينتقل إليه مما يبقى معه السبب الأول للتعرض غير جدي و لا منتج في الدعوى.

و حيث فيما يتعلق بالنقطة الثانية فطالما أن الإنذار العقاري تضمن رقم الصك العقاري موضوع الرهن فذلك يعتبر كافيا لتحديد العقار و موقعه و بالتالي ليس هناك أي خرق لأحكام الفصل 205 الموماً إليه أعلاه كما أنه لا مجال للاحتجاج بمقتضيات النص الموالي (الفصل 206) على اعتبار أن الرهن قد إنصب في الأصل على الصك العقاري الأم عدد 1530 م فمن الطبيعي أن يمتد إلى الصكوك المتفرعة عنه و من بينها الرسم عدد 74540 و ليس في ذلك أي مساس بالفصل المذكور أخيرا مادام من حق الدائنين المرتهنين بيع جميع الصكوك الفرعية طالما أن الرهن إنصب على الصك الأم و إذا كانا قد إختارا في كل إنذار عقاري على حدة صكا معينا من الصكوك الفرعية هذا من حقهما إستنادا إلى ما تم بيانه.

و حيث يستخلص مما سبق أن الأسباب المعتمدة في التعرض على الإنذار العقاري موضوع الدعوى لا ترتكز على أساس هذا بالإضافة إلى كون المدعية لا تنفي مديونيتها أصلا مما يتعين معه التصريح برفض طلبها.

و حيث أن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

و تطبيقا للفصول 1 و 31 و 32 و 37 و 38 و 39 و 40 و 50 و 124 من ق.م.م

لهذه الأسباب:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا و حضوريا بقبول الطلب شكلا و رفضه موضوعا مع إبقاء الصائر على رافعته.