

Hypothèque garantissant un crédit immobilier : La clause contractuelle étendant la garantie à l'ensemble des sommes dues prévaut sur la limitation légale (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59173	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5869
Date de décision 20241127	N° de dossier 2024/8213/3103	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Hypothèque, Surétés		Mots clés Sûretés, Protection du consommateur, Portée de la garantie, Paiement partiel, Mainlevée de l'hypothèque, Indivisibilité de l'hypothèque, Hypothèque, Force obligatoire du contrat, Crédit immobilier, Clause d'extension de garantie, Clause abusive	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement rejetant une demande de mainlevée d'hypothèque, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation entre le régime légal spécifique du crédit immobilier et la liberté contractuelle. L'appelante, caution hypothécaire, soutenait que la garantie était plafonnée par un texte spécial au principal du prêt majoré de quinze pour cent et que l'acceptation par le créancier d'une offre réelle correspondant à ce plafond entraînait l'extinction de la sûreté, invoquant en outre le caractère abusif de la clause étendant la garantie à tous les accessoires de la créance.

Le tribunal de commerce avait rejeté la demande. La cour retient que les parties peuvent conventionnellement déroger au régime légal et étendre la portée de la garantie hypothécaire au visa de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats.

Elle relève que les conditions particulières du contrat, signées par le débiteur, renvoient expressément aux conditions générales stipulant que l'hypothèque garantit l'intégralité des sommes dues en principal, intérêts et accessoires jusqu'à complet paiement. La cour juge qu'une telle clause, issue de l'accord des parties, ne crée pas de déséquilibre significatif au détriment du consommateur et n'est donc pas abusive.

Elle rappelle enfin que l'hypothèque étant indivisible, un paiement partiel, même accepté par le créancier, ne peut justifier une mainlevée tant que la dette n'est pas intégralement éteinte. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة حنان (م.) بواسطة دفاعها ذ/ يونس غيلالي بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 24/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/02/2024 تحت عدد 1774 في الملف رقم 10212/8213/2023 و القاضي في الشكل: بقبول الطلب و في الموضوع: برفضه وتحميل رافعيه المصاريف.

في الشكل:

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيدة حنان (م.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 04/10/2023 وللذان عرضا فيه أن السيد عزيز (م.) أبرم مع المدعى عليه عقد قرض بمبلغ 270.000,00 درهم والمخصص لتمويل شقة موضوع الرهن العقاري عدد 12/206955 بالمحافظة العقارية بسيدي عثمان والمضمون برهن من الدرجة الثانية على كافة الملك لفائدة البنك وكذا كفالة رهنية من طرف السيدة حنان (م.) على نصيبها من نفس العقار ميرزا أنه استصدر أمرا عن رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء تحت عدد 2145 في الملف رقم 6256/1101/2022 قضى على البنك الدائن بتمكينه من وضعية مجموع الأداءات التي تمت من طرفه في الحساب موضوع القرض 281120550042033000 والذي تم به توطين أداء أقساط القرض المنصب على العقار المشار الى مراجعه وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية 3.000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وهو ما نفذه البنك بتاريخ 24/05/2023 مؤكدا أن مجموع الأداءات هو 168.012,61 درهم وأنه تطبيقا للفصل 11 من المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 552.67 بتاريخ 26 رمضان 1388 المتعلق بالقرض العقاري والسياحي استصدر بتاريخ 11/07/2023 أمرا عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في الملف 17256/1109/2023 لعرض مبلغ 142.487,39 على البنك والذي يمثل المتقي من المبلغ الأصلي المضمون برهن زيادة على نسبة 15% من المبلغ المقترض وبعد خصم المبالغ المؤداة من القرض وأنه تنفيذا لذلك أنجز المفوض القضائي السيد عبد الرحمان الأزهري محضرا بقبول عرض عيني مؤرخ في 01/09/2023 والذي أكد من خلاله قبول البنك العرض العيني مؤكدا أنه باعتبار تحقق أداء المقترض لمجموع مبلغ السلف موضوع الرهن زيادة على 15% من المبلغ المقترض فانه محق في طلب التشطيب على الرهن والإنذار العقاري. لأجله، فانهما يلتزمان من الناحية الشكلية قبول الطلب ومن الناحية الموضوعية الحكم بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 18/10/2011 سجل عدد 440 من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 270.000,00 درهم على كافة الملك المذكور والحكم بالتشطيب على الإنذار العقاري المقيد بتاريخ 09/12/2019 سجل عدد 521 مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي عثمان بالتشطيب على الرهن الرسمي والإنذار العقاري المذكورين من الرسم العقاري عدد 12/206955 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر.

و أجاب المدعى عليه أنه بالرجوع الى كشف الحساب المدلى به تبين أن الدين المترتب بذمة السيد عزيز (م.) من تاريخ وقف الحساب

31/12/2023 هو مبلغ 134.467,10 درهم وأنه خلافا لما جاء في مقال المدعية فإنه لازال مدينا تجاهه بمبلغ 134.567,10 درهم وأنه طبقا للمادة 492 من مدونة التجارة فإن كشف الحساب تعتبر حجة على ما ضمن به الى أن يتبين العكس، ملتصا بالحكم برفض الطلب وتحميل رافعته الصائر.

وبناء على مذكرة المدعيين التأكيدية واللذان أكدا فيها ما جاء بمقالهما الافتتاحي، ملتصان بالحكم وفق مقالهما الافتتاحي.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة حول حدود الضمانة الرهنية للقرض : أن الثبات من الحكم المستأنف أنه بنى قضائه على حيثيات مخالفة للقانون إذ يتبين أن الحكم المطعون فيه ارتأى نظره تمديد أثر الضمانة الرهنية لتشمل مجموع المبالغ المسجلة في رصيد حساب القرض شاملة لأصل الدين و الفوائد و المصاريف و العمولات و الملحقات فيكون بذلك قد اعتبر أن الطرفين اتفقا على توسيع أثر الضمانة الرهنية على نطاق أوسع مما هو منصوص عليه في الفصل 11 من المرسوم الملكي المؤرخ في 17 دجنبر 1968 و المتعلق بالقرض العقاري والسياحي .

حول قبول العرض العيني بدون تحفظ من قبل البنك في إطار الفصل 11 من المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 552.67 المتعلق بالقرض العقاري و السياحي : أن الحكم الابتدائي ارتأى نظره عدم الرد على وثائق حاسمة مدلى بها من طرفهم التي تشكل الإطار و الأساس القانوني لدعواهما ، ذلك أن السيد عزيز (م.) كان قد استصدر أمرا عنالسيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء تحت عدد 2145 في الملف الاستعجالي عدد 6256 / 1101 / 2022 قضى على البنك بتمكينه من وضعية مجموع الأداء اتالتي تمت من طرفه في الحساب موضوع القرض عدد 281120550042033000 موضوع الرسم العقاري عدد 12/2066955 المسجل بالمحافظة العقارية بسيدي عثمان و كذا الفصل 11 من المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 552.67 بتاريخ 17 دجنبر 1968 المتعلق بالقرض العقاري و السياحي بمعنى أن الضمانة الرهنية منصبة على مبلغ السلف الأصلي 270,000,00 درهم زيادة على 15 40.500,000 درهم ليصير المجموع هو 310.500,00 درهم تغطية لأصل الدين و الفوائد و الصوائر و أنه ما دام العارض أدى بين يدي البنك ما مجموعه 168,012,61 درهم فإن المبلغ المتبقي لتغطية قيمة الرهن هو 310.500,00 درهم - 168,012,61 درهم = 142.487,39 درهمو أنه في إطار تفعيل مقتضيات الفصل 11 من المرسوم الملكي سالف الذكر استصدر العارضان بتاريخ 2023/07/11 أمرا عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في الملف /17256/ 2023/1109 من أجل إجراء عرض عيني و إيداع لفائدة ق.ع.س. بمبلغ 142.487,39 درهم الذي يمثل ما تبقى من مبلغ السلف الأصلي زيادة على نسبة 15% منه و بعد خصم المبالغ المؤداة منالقرضوأنه تنفيذا للأمر المتخذ أنجز المفوض القضائي السيد عبد الرحمان 2023/09/01 بقبول البنك العرض العيني و تسلمه المبلغ بدون تحفظ أنه بالرجوع الى الأمر المتخذ في إطار مسطرة العرض العيني و الإيداع فإنه جاء واضحا و لا يشوبه أي غموض، ذلك أن قبول العرض يبقى رهينا بتسليم رفع اليد و هما أمران متلازمان كما يتضح من الأمر المتخذ ، إلا أن البنك و بسوء نية تسلم المبالغ برمتها و أحجم عن تسليم رفع اليد إضرارا بمصالحهم و يتبين أن البنك قد قبل تسلم المبلغ المعروض عليه في إطار الفصل 11 من القانون المشار اليه ، و أنه لم يكن ليقبل بالمبلغ المعروض عليه لو أن الضمان الرهني كان يشمل المصاريف و التوابع و العمولات كما انتهى اليه الحكم الابتدائي و أنه أمام ثبوت واقعة تحوز المبالغ موضوع العرض العيني في إطار مقتضيات الفصل 11 من المرسوم الملكي و بدون أي تحفظ يذكر فإن هذه المقتضيات تبقى هي واجبة التطبيق و هو ما يجعل تعليل الحكم الابتدائي فاسدا و منعدم الأساس القانوني

من حيث خرق القانون 31.08 المتعلق بتدابير حماية المستهلك خاصة المقتضيات المتعلقة بالشروط التعسفية : أن الحكم الابتدائي و عوض حماية الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية و التي أفرد لها المشرع مقتضيات خاصة في القانون 31.08 المنظم لحماية المستهلك ، قد ارتأى نظره القفز عليها و التوسع في بنود عقد بشكل مخالف للقانون ذلك أن المادة 15 من القانون قد نظمت بشكل صريح الشروط التعسفية فبقدر ما أن القانون المحدث و المنظم للمؤسسة البنكية المستأنف عليها أورد سقفا محدد للضمانة الرهنية حصره

في نسبة 115 % من مبلغ السلف الأصلي شاملة لأصل الدين و الفوائد و الصوائر ، إلا أن البنك و في إطار علاقته التعاقدية معه أورد شرطا تعسفيا أسماه وثيقة الشروط العامة للقرض أوردتها في البند 7 الذي توسع فيه في نطاق الضمانة الرهنية و أن تسقيف المشرع لقيمة الضمانة الرهنية بمقتضى نص قانوني خاص هو حق للمقترض يكفله له القانون ، و يقابله واجب للبنك برفع يده عن الضمانة المذكورة في حال تسديد المقترض لأداءات تصل الى الحد المذكور و هو ما أثبت وفائه به ، في حين أن البند 7 من الشروط العامة قد أدخل بهذا التوازن و حمل الطرف المستهلك في نازلة الحال التزاما إضافيا يتجاوز ما هو منصوص عليه قانونا و يخل بالتوازن المذكور لمصلحة الطرف المورد و هو ما يبطل هذا الشرط و أن المشرع أعطى قواعد خاصة لتأويل الشرط التعسفي نص عليها بمقتضى المادة 16 من القانون و أن مجموع عناصر التأويل التي نصت عليها المادة 16 أعلاه تصب في تأكيد الطابع التعسفي للبند المذكور وذلك اعتبارا لكونه ألغى مقتضيات قانونية منصوص عليها في قانونه الأساسي. و حيث أن تعسف البنك في الشروط الواردة بعقد القرض ثابتة و لا تحتاج الى عناء تأويل ، ذلك أن البند 7 قفز على المقتضيات القانونية الأمرة المنصوص عليها في نظامه الأساسي ، بل و حاول تعطيلها بإدراج ضمانات تفوق تلك التي يوظفها قانونه الأساسي ، و هو شيء يبقى غير مقبول بالنظر الى أن غاية المشرع من إحداث المؤسسة البنكية المستأنف عليها هو تشجيع عملية القرض بشروط أفضل من باقي المؤسسات البنكية الأخرى و إلا ما كان ليفرد لها مرسوما خاصا ، و ما يؤكد ذلك هو البند 24 المخصص للضمانة الرهنية في إطار عقد الشروط الخاصة لم ينص على أي تمديد لأثرها لأبعد مما هو منصوص عليه قانونا و أن التناقض القائم بين ما هو مضمن بمطبوع الشروط العامة و ما هو مضمن بعقد الشروط الخاصة الموقع عليه من الطرفين يجعل بنود هذا الأخير هي أولى بالتطبيق و أنه ينبغي الإشارة كذلك الى أن ما تعرض له العارضان في إطار عملية التعاقد ينطوي على تحايل فاضح من قبل البنك على اعتبار أنه سلم العارض فقط وثيقة الشروط الخاصة التي تتضمن اسمه و اسم البنك و ممثليه القانونيين و بعد التصديق على توقيعه قام البنك بإحكام مطبوع يتخذه البنك أسماه " الشروط العامة للقرض " منفصلة عن العقد الأصلي، تضمنت ديباجتها من جهة ق.ع.س. كطرف أول و دون تحديد هوية الشخص الذي يمثله ، و من جهة ثانية هوية الشخص المقترض أي شخص مجهول ، ثم يليه سرد لمجموعة من البنود هذه الشروط لم تتضمن توقيع البنك و لا توقيع الطرف المتعاقد معه و لا التاريخ الثابت لإبرام هذا التعاقد ذلك في خرق و لمقتضيات الفصل 425 من ق ل ع و الذي يلزم لنفاذ أثر المحررات العرفية أن يكون لها تاريخ ثابت في حين أن العقد الذي وقع عليه العارض و التزم في إطاره هو عقد الشروط الخاصة لعقد القرض ، و المختلف شكلا و مضمونا عن سابقه ، و هو الذي تضمن هوية الممثل القانوني للبنك و هوية العارض و بيانات العقار المضمون بالرهن الرسمي و قيمة الأقساط و سعر الفائدة التأمين و الضمانات و باقي الشروط الأخرى و هو العقد الموقع عليه من طرف البنك و كذا المصادق على توقيعه من قبل العارض و بعد تسليمها للبنك قام هذا الأخير بشكل تديسي بإرفاقها " بمطبوع روط العامة " المعد من قبله سلفا وضمها للعقد وفضلا عن عيوبه القانونية ، فإن البنك لم يكن موفقا في إعداد مطبوع الشروط العامة من الناحية الشكلية ، وحرره بمقاييس صغيرة جدا و بشكل يصعب على القراءة فبالأحرى الفهم و الاستيعاب ، بخلاف عقد الشروط الخاصة الذي جاء محررا بشكل واضح و مختلف كليا عن الأول و أن ما قام به البنك في هذا الصدد ينطوي على خرق لمقتضيات الفصل 9 من القانون 31.08 المتعلق بحماية المستهلك و هنا يكفي الرجوع لنص الوثيقة للتأكد من عدم ملائمتها للشرط المنصوص عليه المقترض سالف الذكر و الذي يترتب عليها بطلانها .

من حيث خرق مقتضيات المواد 117 و ما يليه و 206 من القانون 31.08 من المتعلق بتحديد تدابير حماية المستهلك : أنه مما يؤكد مجانية الحكم الابتدائي للصواب فيما انتهى اليه من التوسع في تفسير مقتضيات البند 7 من الشروط العامة مخالفتها الصريحة لمقتضيات قانونية أمره نص عليها القانون المتعلق بحماية المستهلك ، بل و تنطوي على خرق سافر له ، ذلك أن المادة 117 من القانون 31.08 تنص بصيغة الوجوب على ضرورة تقديم عرض مكتوب يوجه للمستهلك و في نفس السياق نصت المادة 118 من نفس القانون على مجموعة من البيانات التي يكون البنك ملزما بتضمينها بالعرض المكتوب و الإبقاء عليها لمدة 15 من تاريخ تسلم المقترض للعرض و القبول به من قبل هذا الأخير داخل أجل 10 يوم من تاريخ التوصل به و ذلك حسب نص المادة 120 من نفس القانون و أن المستأنف عليه تنكر لهذا الالتزام القانوني الملقى على عاتقه و لم يمكنه من العرض المذكور لا سيما في ما يتعلق بالشروط العامة و التي لم يوقع عليها من الأصل أو يلتزم في إطارها ، و باعتبار ذلك تبقى هاته الوثيقة منعقدة الأثر القانوني في مواجهته أن امتدت الخروقات القانونية للبنك لتشمل المادة 206 من قانون حماية المستهلك و التي تنص على وجوب إرفاق العقد المحرر بلغة أجنبية بترجمة للغة

العربية و هو ما لم يتحقق في نازلة الحال مما لا يسعف معه التوسع في تفسير مقتضيات الواردة في الشروط العامة .

من حيث مخالفة الحكم للاجتهاد القضائي الثابت : أن سبق التأكيد عليه فإن طلب العارضين يؤطره مقتضى قانوني خاص و المتمثل في مقتضيات الفصل 11 من المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 552.67 بتاريخ 17 دجنبر 1968 المتعلق بالقرض العقاري والسياحي ، هذا الاتجاه ذأب الاجتهاد القضائي على تكريسه في مجموعة من النوازل المماثلة و منها القرار المدلى بنسخة منه في الملف و الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء الصادر في الملف عدد 2011/724 و أنه على الرغم من أن الأساس القانوني لطلب العارضين معزز بنصوص قانونية واضحة و باجتهاد قضائي مستقر إلا أن حكم الدرجة الأولى نحى في اتجاه مغاير في و هو ما يستدعي إلغائه ، لذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم تصديا وفق الملتزمات المسطرة في المقال الافتتاح الافتتاحي للدعوى .

و بجلسة 09/10/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب جاء فيها أن المستأنفة لم تات باية دفوعات جدية تبرر التمر عن الحكم المستأنف و أن الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به من رفض الطلب المستأنفة و أن المستأنفة لم تتبث أداء مجموع الدين الذي بذمتها تجاهها و أن قيامها بعرض مبلغ 142487.39 درهم لا يعني اداءها لكامل الدين و أن الاداء الجزئي للدين لا يبرر الاستجابة لطلبها على الرهن الرسمي و أنه من المعلوم ان الرهن الرسمي غير قابل للتجزئة وان بقاء ولو جزء بسيط من الدين لا يخول للمدين الحق في المطالبة بالتشطيب على الرهن

و أن المستأنفة لم تتبث انقضاء الدين برمته المضمون بالرهن و أن العرض العيني الذي قامت به اقتصر فقط على مبلغ 142487.39 درهم وهو مبلغ يقلل الدين الحقيقي لها والوارد بالانذار العقاري و أن مكفول المستأنفة لازال مدينا لها حسب كشف حساب موقوف بتاريخ 2023/12/31 بمبلغ إجمالي قدره 134467.10 درهم و أن مديونية مكفول المستأنفة لازالت قائمة و أن الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به من التصريح برفض الطلب وجاء معللا تعليلا سليما ، لذلك تلتمس رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنفوتحميل رافعه الصائر وتحميل رافعه.

و بجلسة 13/11/2024 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة تأكيدية جاء فيها أنها تؤكد كافة كتاباتها و دفوعها السابقة ، لذلك تلتمس رد جميع دفوعات المستأنف عليه و الحكم وفق المقال الاستئنافي .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 13/11/2024 الفى بالملف المذكورة تأكيدية لنائب المستأنفة سلمت نسخة لنائب المستأنف عليها فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 27/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعنان بأوجه استئنافهما المشار إليها أعلاه .

و حيث بخصوص السبب المستمد من كون الحكم المستأنف مدد أثر الضمانة الرهنية لتشمل مجموع المبالغ المسجلة في رصيد حساب القرض شاملة لأصل الدين و الفوائد و المصاريف و العمولات و الملحقات و هو ما يخالف الفصل 11 من المرسوم الملكي المؤرخ في 17 دجنبر 1968 و المتعلق بالقرض العقاري والسياحي، فإنه خلفا لما تمسك به الطاعنان و الثابت من خلال الشروط الخاصة للعقد و التي تحيل على الشروط العامة أن أطراف العقد اتفقوا على توسيع أثر الضمانة الرهنية على نطاق أوسع مما هو منصوص عليه في الفصل 11 من المرسوم الملكي المؤرخ في 17 دجنبر 1968 و المتعلق بالقرض العقاري والسياحي، ذلك أن البند السابع من العقد ينص على أن الرهن يضمن جميع المبالغ التي يكون المقترض مدين بها اتجاه البنك من أصل الدين و الفوائد و المصاريف و العمولات و الملحقات لتنفيذ جميع التزاماته، و أن نفس البند من خلال فقرته الرابعة ينص على ان الضمانات الممنوحة في عقد القرض تضمن مبلغ السلف الى حين التسديد الكلي للقرض ، و إنه من المقرر فقها و قانونا أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها كما أن كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية و ذلك عملا بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين

المنصوص عليها في الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود باعتبار أن العقد ينفذ وفق ما اشتمل عليه، و أنه مادام اطراف العقد اتفقوا على نطاق خاص للرهن الرسمي بشكل واسع عن النطاق المنصوص عليه في الفصل 11 من المرسوم المتمسك به فإنه لا يسوغ للطاعنان التمسك بمقتضياته مادام قد اتفقا مع البنك على نطاق اخر لتطبيق الرهن الرسمي الممنوح لفائدته مما يتعين معه رد السبب المتمسك به بهذا الخصوص ،

و حيث بخصوص السبب المستمد من كون قبول العرض العيني بدون تحفظ من قبل البنكي بقى رهينا بتسليم رفع اليد ، فإنه و خلافا لما تمسك به الطاعنان بهذا الخصوص فان تسليم رفع اليد هو رهين بأداء كافة الدين المضمن بكشف الحساب الذي تبقى له الحجية في الاثبات ، و أن المستأنفان لم يثبتا اداء مجموع الدين الذي بذمتها تجاه البنك و أن قيامهما بعرض مبلغ 142487.39 درهم لا يعني اداءهما لكامل الدين لكونه مبلغ يقل عن الدين الحقيقي لهما والوارد بالانذار العقاري وكذا كشف الحساب الموقوف بتاريخ 2023/12/31 الذي يسجل مبلغ اجمالي قدره 134467.10 درهم ، و أن الاداء الجزئي للدين لا يبرر الاستجابة لطلبهما خصوصا و ان الرهن الرسمي غير قابل للتجزئة ، ذلك أن بقاء ولو جزء بسيط من الدين لا يخول للمدين الحق في المطالبة بالتشطيب على الرهن و هو ما علله الحكم المستأنف تعليلا سليما مما يتعين معه رد السبب المتمسك به بهذا الخصوص ،

و حيث بخصوص الأسباب المستمدة من خرق القانون 31.08 المتعلق بتدابير حماية المستهلك خاصة المقتضيات المتعلقة بالشروط التعسفية، فإنه يحسن التوضيح أن الشرط التعسفي هو كل شرط يترتب عليه عدم توازن واضح بين حقوق والتزامات طرفي العقد بحيث يستأثر أحد طرفي العقد بفرضه تعسفاً على الطرف الآخر بسبب عدم المساواة بينهما، وينتج عنه اختلال ظاهر في التوازن العقدي بين حقوق والتزامات الأطراف، إلا أن المحكمة باطلاعها على العقد الرابط بين طرفي الدعوى تبين لها انه و خلافا لما تمسك به الطاعنان فإنه لم يرد به أي شرط تعسفي يؤدي الى اختلال التوازن بين طرفيه بل أن نطاق تطبيق الضمانة ناتج عن اتفاق المتعاقدين كما ان الضمانة المذكورة تغطي كامل الدين و المصاريف و لا تتعداهم و تبقى قائمة الى حين التسديد الكلي للمديونية كما ان الاتفاق على توسيع نطاق الضمانة لا يشكل تعسفاً من جانب البنك و ان الطاعنان وقعا على الشروط الخاصة للعقد التي تحيل بشكل واضح على الشروط العامة وفق ما تم بيانه أعلاه و تأسيسا عليه تكون الأسباب المتمسك بها بهذا الخصوص على غير أساس و يتعين ردها ،

و حيث انه استنادا لما فصل أعلاه يتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعيه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع :برده و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعيه