

**Hypothèque : la demande en
mainlevée formée par la caution
réelle est irrecevable en
l'absence de preuve de
l'extinction intégrale de la dette
garantie (CA. com. Casablanca
2025)**

| Identification | | | |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Ref 65542 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 4651 |
| Date de décision 20251001 | N° de dossier 2025/8220/2775 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Hypothèque, Surétés | | Mots clés Sûretés réelles, Preuve du paiement, Mainlevée d'hypothèque, Irrecevabilité de la demande, Hypothèque, Extinction de la dette, Demande prématurée, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Cautionnement réel, Caractère accessoire de la sûreté | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

L'appelant, caution réelle, contestait un jugement ayant déclaré irrecevable sa demande en mainlevée d'hypothèques pour discordance entre les dénominations sociales du débiteur principal. Le tribunal de commerce avait en effet retenu une différence entre la raison sociale mentionnée sur les actes de prêt et celle figurant sur les justificatifs de paiement.

La cour d'appel de commerce écarte ce motif d'irrecevabilité après avoir constaté, au vu des statuts produits, l'identité de la personne morale débitrice. Statuant néanmoins par l'effet dévolutif de l'appel sur le fond de la demande, la cour rappelle que le cautionnement réel est l'accessoire de l'obligation principale et que la mainlevée des sûretés est subordonnée à la preuve de l'extinction de la dette garantie.

En l'absence de toute justification du paiement intégral de la créance par le débiteur principal, la demande en mainlevée est jugée prématurée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé dans son dispositif de rejet, bien que par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم الطاعنان بواسطة نائبهما بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 20/05/2025 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/02/2024 تحت عدد 2418 ملف عدد 13740/8220/2023 الذي قضى : في الشكل: بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث انه لا دليل على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة و اعتبارا لكون الاستئناف مستوف لشكلياته المتطلبة قانونا صفة و أداء و اجلا فهو مقبول من هذه الناحية

في الموضوع :

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به المدعيان بواسطة نائبهما إلى هذه المحكمة والمسجل لدى كتابة الضبط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/11/2022 جاء فيه أن شركة (ش. ل. ك.) استفادت من قروض مختلفة من المدعى عليها الشركة (ع. م. ل.) مقابل رهون رسمية قدمها المدعيين بصفتها كفيلين للشركة المذكورة ، و أن مبالغ الدين كانت تؤدي في شكل أقساط شهرية و أن المدعى عليها الشركة (ع. م. ل.) راسلت شركة (ش. ل. ك.) بمراسلة مؤرخة في 01/07/2022 تفيد أن مبلغ الدين المتبقى بدمتها إلى حدود 01/07/2022 هو مبلغ 124627,000 درهم كما هو ثابت و أن الشركة المذكورة أدت لفائدة الشركة (ع. م. ل.) في شكل سبع أقساط بمبلغ 9916,07 درهم قسط أي ما مجموعه 69412,49 درهم, كما أنها وضعت رهن إشارتها بحسابها البنكي مبلغ 92000,00 درهم مما يكون معه المجموع هو 161412,49 درهم و هو مبلغ يستغرق مبلغ الدين المشار إليه أعلاه كما هو ثابت من كشف الحساب البنكي وان شركة (ش. ل. ك.) كاتبته الشركة (ع. م. ل.) من أجل استيفاء المبلغ المتبقى من المديونية و أنه موضوع رهن إشارتها و ذلك بموجب المراسلة المؤرخة في 19/10/2022 و أنها كاتبته كذلك بواسطة الموثق الأستاذ أناس (ف.) بمراسلتين مؤرختين في 13/10/2022 يتعلقان برفع الرهن الرسمي عن الرسم العقاري عدد 33616/63 و برفع الرهون الرسمية عن الرسم العقاري عدد 78862/01 توصلت بهما معا بتاريخ 20/10/2022 و أن المراسلتين المذكورتين بقيتا بدون رد منذ ذلك الحين مع العلم أن المدعى عليها استوفت مبالغ القروض بأكملها و لم يبق أي مبرر للرهون الرسمية التي تشمل الرسميين العقاريين و أن العارضين تضررا من الوضع خاصة على مستوى إمكانية بيع عقارهما موضوع الرسم العقاري عدد 78862/01 إذ تم تفويت عدة فرص من أجل بيعه آخرها البيع الذي كان سيتم مع السيد عبد الإله (بص.) الذي أبرما معه وعدا بالبيع غير أنهما لم يتمكنوا من إتمام إجراءات البيع و إبرام البيع النهائي لكون العقار مثقل برهون و أن المدعى عليها لم تقم برفعها أو تسليم العارضين رفع الرهن رغم إشعارها بذلك كما هو ثابت من عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 11/10/2022 كما أن العقار الآخر موضوع الرسم العقاري عدد 33616/63 الذي تم تفويت فرصة بيعه نظرا للتحملات والرهون المقيدة عليه و أنهما محقين في طلب التعويض جبرا للضرر الذي لحقهما من تماطل و تعسف المدعى عليها في رفع الرهون الرسمية المقيدة على عقاريهما و أن العارضين وجدا أنفسهما مضطرين إلى تقديم الدعوى الحالية من أجل رفع الرهون المذكورة عن رسميهما العقاريين مع أداء تعويض عن التماطل في رفع الرهن و تفويت فرصة بيع العقارين موضوع الرسميين العقاريين عدد 78862/01 و 33616/63 ، ملتمسان قبول المقال شكلا و في الموضوع الحكم على المدعى عليها الشركة (ع. م. ل.) في شخص ممثلها القانوني برفع الرهون الرسمية المذكورة اعلاه و التثقيب على الرهون المذكورة من الرسميين العقاريين عدد 33616/63 الكائن بإقليم النواصر جماعة بوسكورة و 78862/01 الكائن بالدار البيضاء و أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية لمحافظة البيضاء النواصر بالنسبة للعقار المسمى " أرض رمل لهلال " موضوع الرسم العقاري عدد 33616/63 و أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية

بالمعاريف الدار البيضاء الكائن بحي [العنوان] بالدار البيضاء بالنسبة للملك المسمى " نجد 13 موضوع الرسم العقاري عدد 78862/01 والحكم لفائدة العارضين بتعويض عن التماطل في رفع الرهون عن الرسوم العقارية المذكورة وهنا تقويت فرصة بيعا لعقار و ذلك بمبلغ 20000000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و ترك الصائر على من يجب قانونا .

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 22/02/2024 جاء فيها أنه بخصوص الشكل فقد أشار الفريق المدعي في صلب مقاله الافتتاحي إلى أنهم سبق لهم وأن قدموا كفالتهم من أجل ضمان أداء ديون شركة (ش. ل. ك.) في شخص ممثلها القانونيو أن الفريق المدعي لم يدل ما يفيد هذه الوقائع خاصة عقد القرض وعقد الكفالة الرهنية التي قدموها لفائدة العارضة حتى تستفيد شركة (ش. ل. ك.) من القروض المختلفة، وحتى تتأكد المحكمة من مبلغ الدين الذي لا زال عالق بزمة المدينة الأصلية ألا وهي شركة (ش. ل. ك.) و أن المقال جاء مختلا من الناحية الشكلية وبالتالي مخالفا لمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية لذلك تلتمس العارضة القول والحكم شكلا بعدم قبوله.

وفي الموضوع فإن المدعى عليها تتحفظ بخصوص ما أثير أعلاه في الشكل وفي حالة ما إذا أدلى الفريق المدعي بالحجج الناقصة فإن العارضة تود الإجابة عن المزاعم المثارة في المقال الافتتاحي علما بالشكل التالي فقد اعتبر الفريق المدعي بأن العارضة قد استوفت بمبالغ القروض بأكملها ولم يبق أي مبرر للرهون الرسمية التي تشمل الرسمين العقاريين المجرى عليهم الرهن لكن كل هذه الدفع والمزاعم على حالتها وعلاقتها ستكون حليفة الرفض للعلل الآتية أن الفريق المدعي باعتبارهم كفلاء شركة (ش. ل. ك.) لم يدلوا بما يفيد انقضاء الدين المكفول المشار إليه في صلب الرسمين العقاريين الأول عدد 33616/63 والثاني 78862/01 هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإنه بالرجوع إلى ذات الرسوم العقارية المشار إليها أعلاه نجد بأن السادة محمد (بح.) فاطيمة (غ.) هم كفلاء شركة (ش. ل. ك.) من أجل أداء ديونها في حين أن الوثائق المدلى بها من قبل الفريق المدعي لا تتعلق لا من قريب ولا من بعيد بشركة (ش. ل. ك.) المدينة الأصلية للعارضة وأنه بالرجوع إلى الوثائق المدلى بها من قبل المدعين نجد بأنها تتعلق بشركة (C. C. S. C.) وهو الشيء الواضح في المراسلة الصادرة من قبل العارضة وكذلك من المراسلة الصادرة من قبل الشركة المشار إلى اسمها أعلاه وبالرجوع كذلك إلى كشوف الحساب المدلى بها والتي تفتقد إلى أبسط الشروط الشكلية المعمول بها في المجال البنكي فهي كذلك تتعلق بشركة (C. C.) و أن الفريق المدعي يتقاضى بسوء نية من خلال إدلائه بوثائق لا تتعلق بالشركة التي تكفلوا بأداء ديونها التي لازالت إلى حدود الساعة لم تبرا بعد، ولا يوجد بالملف ما يفيد ذلك وأنه من المعلوم بأن ذمة الكفيل لكي تبرا يجب أولا أن يكون دين المدين الأصلي قد و مادام الدين المشار إليه في الرسوم العقارية المدلى بهم بالملف لم يبرا بعد ولا يوجد بالملف ما يفيد ذلك فإن مزاعم الفريق المدعي كفلاء شركة (ش. ل. ك.) ستكون حليفة الرد والرفض و تبعا لذلك فإن التعويض المطالب به هو كذلك سيكون حليف الرد والرفض لارتباطه بالعلل المشار إليها أعلاه، ملتزمة الحكم بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه الطاعنان للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنان أن موضوع الدعوى هو رفع الرهون الرسمية المقيدة على الرسمين العقاريين عدد 63/33616 و 1/78862 مع التعويض عن تفويت فرصة بيع العقارين وأن و ان تعليل الحكم الابتدائي فيما انتهى إليه غير مؤسس على معطيات سليمة حسب ما سيتم تفصيله وأن الطاعنين يبسطان النزاع من جديد أمام محكمة الاستئناف بناء على الأثر الناشر للاستئناف الذي يعيد الأطراف و الدعوى إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور الحكم المستأنف ويلتمسان رفع الرهون الرسمية المقيدة على الرسمين العقاريين " أرض رمل لهلال " ذي الرسم العقاري عدد 63/33161 الكائن بإقليم النواصر جماعة بوسكورة المملوك للطاعن محمد (بح.) و حمد (بح.) و الملك المسمى " نجد 13 " ذي الرسم العقاري عد 78862 /01/ الكائن بحي المستشفيات الدار البيضاء المملوك للطاعنين فاطيمة (غ.) و محمد (بح.) و التشطيب عليها من الرسمين العقاريين المذكورين و أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية لمحافظة البيضاء النواصر و السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف الدار البيضاء بتضمين منطوق هذا الحكم بالرسمين العقاريين المذكورين و الحكم على المدعى عليها الشركة (ع. م. ل.) بأدائها للطاعنين تعويضا قدره 20000000 درهم عن التماطل في رفع الرهون و عن تفويت

الفرصة وأن موضوع الرهون الرسمية المذكورة في المقال الافتتاحي يتعلق بقروض استفادت منها شركة (ش. ل. ك.) (C. L. E. C.) من الشركة (ع. م. ل.) و أن الطاعنين بصفتهم كقيلين للشركة المذكورة قدما الرسمين العقاريين عدد 63/33616 و01/78862 ضمانا لأداء مبلغ القروض وأن مبالغ القروض قد تم أداءها بكاملها، و كاتبنا الشركة (ع. م. ل.) كما أن الموثق السيد أناس (ف.) كاتبها بمراسلتين مؤرختين في 2022/10/13 يتعلقان برفع الرهن عن الرسمين العقاريين لوقوع الأداء وأن الدفع بكون شركة (ش. ل. ك.) ليست هي شركة (C. C. S.) هو دفع غير مؤسس على معطيات سليمة و فيه تزييف للحقائق و أن المستأنف عليها الشركة (ع. م. ل.) تتوفر على النظام الأساسي للشركة المؤرخ في 1999/04/22 وكذلك محضر الجمع العام المؤرخ في 2000/03/23 اللذين يشيران في ديباجتهما إلى أن شركة (ش. س.) هي بإيجاز (ش. س.) أي بالفرنسية: (C. L. E. C. P. A. C. S.)، كما هو ثابت وأن الحكم الابتدائي بدوره ساير المستأنف عليها في دفعها دون أن يبحث في الأمر أو أن يشعر الطاعنين بتوضيحه أو الادلاء بالنظام الأساسي للشركة الذي يوضح ذلك و عليه فإن ما اعتمده الحكم الابتدائي غير مؤسس على معطيات سليمة و أن (C. L. E. C.) هي نفسها و بإيجاز (C. C. S.) « و أن المستأنفة على علم بذلك بحكم تحوزها للنظام الأساسي للشركة و كذلك المحضر الجمع العام عند إبرام عقد السلف لاجله، يلتمسون قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب لعدم ارتكازه على أساس سليم و تصديا الحكم وفق ملتزمات المقال الافتتاحي و ذلك برفع المستأنف عليها الشركة (ع. م. ل.) في شخص ممثلها القانوني الرهون الرسمية التالية: الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2012/10/15 (سجل 29 عدد 469) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 2300000,00 درهم على كافة الملك المسمى " أرض رمل لهلال " موضوع الرسم العقاري عدد 63/33616 الكائن بإقليم النواصر جماعة بوسكورة المملوك للعارض محمد (بح.) كما هو ثابت من شهادة الملكية والرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2001/09/12 (سجل 171 عدد 2690 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 200000,00 درهم على كافة الملك المسمى " نجد 13 " ذي الرسم العقاري عدد 01/78862 الكائن بحي المستشفيات الدار البيضاء المملوك للعارضين فطيمة (غ.) و محمد (بح.) كما هو ثابت من شهادة الملكية والرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2002/05/14 (سجل 175 عدد 856) من الترتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 500000,00 درهم على كافة الملك المذكور أعلاه المملوك للعارضين والرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2003/10/22 (سجل 184 عدد 808) من الرتبة الثالثة ضمانا لسلف مبلغه 100000,00 درهم على كافة الملك المذكور أعلاه المملوك للعارضين . الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2005/05/27 (سجل 195 عدد 1741) من الرتبة الرابعة ضمانا لسلف مبلغه 200000,00 درهم على كافة الملك المذكور أعلاه المملوك للعارضين . الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2009/12/22 (سجل 17 عدد 1740) من الرتبة الخامسة ضمانا لسلف مبلغه 400000,00 درهم على كافة الملك المذكور أعلاه المملوك للعارضين . الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2010/09/07 (سجل 20 عدد 1992) من الرتبة السادسة ضمانا لسلف مبلغه 600000,00 درهم على كافة المذكور أعلاه المملوك للعارضين والتشطيب على الرهون المذكورة من الرسمين العقاريين عدد 63/33616 الكائن بإقليم النواصر جماعة بوسكورة و 01/78862 الكائن بالدار البيضاء . 3- أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية لمحافظة البيضاء النواصر بالنسبة للعقار المسمى " أرض رمل لهلال " موضوع الرسم العقاري عدد 63/33616 . 4- أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف الدار البيضاء الكائن بحي [العنوان] بالدار البيضاء بالنسبة للملك المسمى " نجد 13 " موضوع الرسم العقاري عدد 01/78862 والحكم لفائدة العارضين بتعويض عن التماطل في رفع الرهون عن الرسوم العقارية المذكورة دون تفويت فرصة بيع العقار و ذلك بمبلغ 20000000 درهم وترك الصائر على من يجب قانونا .

أرفق المقال ب: نسخة للحكم وصورة للقانون الأساسي للشركة و صورة لمحضر الجمع العام للشركة .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 24/09/2025 عرض فيها أن الفريق المستأنف اعتبر بأن المستأنف عليها قد استوفت مبالغ القروض بأكملها ولم يبق أي مبرر للرهون الرسمية التي تشمل الرسمين العقاريين المجرى عليهم الرهن لكن كل هذه الدفوع والمزاعم على حالتها وعلاقتها ستكون حليفة الرفض للعلل الآتية أن الفريق المستأنف باعتبارهم كفلاء شركة (ش. ل. ك.) لم يدلوا بما يفيد انقضاء الدين المكفول المشار إليه في صلب الرسمين العقاريين الأول عدد 63/33616 والثاني 01/78862 هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإنه بالرجوع إلى ذات الرسوم العقارية المشار إليها أعلاه نجد بأن السادة محمد (بح.) وفطيمة (غ.) هم كفلاء شركة (ش. ل. ك.) من أجل أداء ديونها في حين أن الوثائق المدلى بها من قبلهم لا تتعلق لا من قريب ولا من بعيد بشركة (ش. ل. ك.) المدينة الأصلية للمستأنف عليها، ذلك أنه بالرجوع إلى الوثائق المدلى بها من قبل المستأنفين نجد بأنها تتعلق بشركة

(C. C. S. C. C.) وهو الشيء الواضح في المراسلة الصادرة من قبل المستأنف عليها وكذلك من المراسلة الصادرة من قبل الشركة المشار إلى اسمها أعلاه، وبالرجوع كذلك إلى كشوف الحساب المدلى بها والتي تفتقد إلى أبسط الشروط الشكلية المعمول بها في المجال البنكي فهي كذلك تتعلق بشركة (C. C. S.) وأن الفريق المستأنف يتقاضى بسوء نية من خلال إدلائه بوثائق لا تتعلق بالشركة التي تكفلوا بأداء ديونها التي لازالت إلى حدود الساعة لم تبرا بعد ذمتها ، ولا يوجد بالملف ما يفيد ذلك وأنه من المعلوم بأن ذمة الكفيل لكي تبرا يجب أولا أن يكون دين المدين الأصلي قد برا ومادام الدين المشار إليه في الرسوم العقارية المدلى بهم بالملف لم يبرا بعد ولا يوجد بالملف ما يفيد ذلك فإن مزاعم الفريق المستأنف كفاءة شركة (ش. ل. ك.) ستكون حليفة الرد والرفض وأنه أمام عدم إثبات انقضاء الدين الذي أسس عليه الرهن فإن الاستئناف على حالته يبقى سابقا لأوانه ويتعين التصريح برده على علته وتأييد الحكم الابتدائي المتخذ ، ملتزمة الحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا التصريح برد الاستئناف على حالته وتأييد الحكم المتخذ مع تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 24/09/2025 ادلى الأستاذ (ك.) بمذكرة جوابية و تقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 01/10/2025 .

حيث تمسك الطاعنان باوجه استئنافهما المبسوطه أعلاه ،

و حيث صح ما ورد في سبب الطعن أعلاه ، ذلك انه بالرجوع الى وثائق الملف فان الطاعنين كفلا شركة (ش. ل. ك.) بمقتضى الكفالة العينية المنصبة على الرسمين العقاريين 78862/1 و 33616/63 ، و ان اسم الشركة المكفولة باللغة الفرنسية كما يدل على ذلك نظامها الأساسي الملقى بالملف هو (C. I. C.) او اختصارا ب(C. C. S.) و هو نفسه المضمن بكشف الحساب و أيضا رسالة الطاعن محمد (بج.) و رسالة البنك المستأنف عليه ، و ان الحكم المطعون على غير صواب لما اعتبر بان الوثائق المدلى بها للقول بانتفاء المديونية تتعلق بشركة أخرى

و حيث إنه لما كان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ، و من حق كل طرف التقدم بأوجه دفاعه و تعزيزها بالمستندات المؤيدة لها ، و تفعيل لمقتضيات الفصل 146 من ق. م يتعين البت فيها بعد ان أصبحت جاهزة

و حيث انه بالرجوع الى المادة 212 من مدونة الحقوق العينية فان الرهن ينقضي اما بالوفاء بالدين او برفع يد الدائن المرتهن عن الرهن او بهلاك الملك المرهون هلاكا كليا او باتخاذ الذمة.

و حيث ان الملف خال مما يفيد أداء المدينة الاصلية لمبلغ القرض المتحصل عليه ، كما انها وجهت رسالة للبنك بتاريخ 19/10/2022 تطالب فيه بالسداد المبكر لمبلغ 400.000,00 درهم موضوع عقد قرض هيكله رقم 104616 ، و ان المستأنف عليه بدوره و جه لها اشعارا غير منازع فيه مؤرخ في 01/07/2022 يشعرها يمديونتها بمبلغ 124627,11 درهم و باحالة ملفها على قسم المنازعات

وحيث أن الرهن باعتباره حق تابع فإنه ينقضي و يزول بزوال الالتزام الأصلي ، و ان ملف النازلة خال مما يفيد انقضاء دين المدينة الاصلية و من تم يبقى طلب الطاعنين سابق لاوانه و يتعين الحكم بعدم قبوله ، و منه تم تايد الحكم الابتدائي فيما قضى به و ان بعله أخرى

و حيث يتعين تحميل الطاعن الصائر نتيجة لما ال اليه طعنه .

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا و حضوريا

في الشكل: بقبول الاستئناف .

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