

**Hypothèque : le jugement  
définitif ordonnant à l'assureur  
de payer le prêt libère  
l'emprunteur de son obligation  
et justifie la mainlevée de la  
sûreté (CA. com. Casablanca  
2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 58667	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5566
<b>Date de décision</b> 20241113	<b>N° de dossier</b> 2024/8202/3889	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Hypothèque, Surêtés		<b>Mots clés</b> Subrogation de l'assureur, Preuve du paiement, Prêt immobilier, Mainlevée d'hypothèque, Libération de l'emprunteur, Jugement définitif, Hypothèque, Garantie invalidité, Extinction de la dette, Assurance emprunteur	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant la mainlevée d'une hypothèque officielle, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'extinction de la sûreté en cas de subrogation de l'assureur dans les obligations de l'emprunteur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande de l'emprunteur, considérant la dette éteinte à son égard. Le créancier hypothécaire soutenait que la mainlevée était prématurée, dès lors qu'une décision de justice condamnant l'assureur à payer ne valait pas paiement effectif et intégral de la créance garantie, seule condition d'extinction de la sûreté au sens de l'article 212 du code des droits réels. La cour écarte ce moyen en retenant que la décision de justice définitive, ordonnant à l'assureur de se substituer à l'emprunteur pour le paiement des échéances restantes, opère une libération du débiteur initial. Dès lors, l'obligation de l'emprunteur étant éteinte, la cour considère que l'hypothèque, en tant que sûreté accessoire, est devenue sans objet et doit être radiée. La cour rejette également l'argument tiré du non-paiement d'échéances antérieures à la prise en charge par l'assurance, faute pour l'établissement de crédit, sur qui pèse la charge de la preuve, de justifier de l'existence de ces arriérés. Le jugement est par conséquent confirmé, sous réserve de la rectification d'une erreur matérielle affectant le numéro du titre foncier dans son dispositif.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة و.ل. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 12/07/2024 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3556 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/03/2024 في الملف عدد 14244/8202/2023 القاضي برفع اليد عن الرهن الرسمي من الرتبة الاولى المقيد على الملك المسمى: "لابيرل T/2/24" ذي الرسم العقاري رقم 10465 53/مقيد بتاريخ 02/08/2017 (سجل: 93 عدد 1965) وبتحميل المدعى عليها الأولى شركة ت.و.ب. في شخص ممثلها القانوني الصائر ورفض باقي الطلبات.

وحيث تقدم السيد محمد (ل.) بواسطة دفاعه باستئناف فرعي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 27/09/2024 يستأنف بمقتضاه فرعيا الحكم المشار الى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

في الشكل: في الاستئناف الأصلي : حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 28/06/2024 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدمت بمقالها بتاريخ 12/07/2024 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي وتابع له استنادا لمقتضيات الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية ومؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد محمد (ل.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه يملك عقارا مسمى "لابيرل T/2/24" ذي الرسم العقاري عدد: 53/104658 في العمارة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد : 53/104658 المتكون من الإقامة الكائنة بسيدي رحال الشاطئ وأن هذا العقار مثقل برهن رسمي على كافة الملك لفائدة ت.و.ب. مقيد بتاريخ 02/08/2017 (سجل: 93 عدد 1965) من الرتبة الأولى ضمنا لسلف مبلغه 640.000,00 درهم الا أن العارض أصيب بعجز كلي دائم حدده الخبراء في نسبة 85 في المائة، الشيء الذي دفع به القر اللجوء الى القضاء للمطالبة بإحلال شركة ت.و. محل العارض في أداء مبلغ الدين وان المحكمة التجارية أصدرت بتاريخ : 15/02/2022 الحكم رقم 135 في الملف التجاري عدد 2021/8202/6083 قضي بإحلال شركة ت.و. محل المؤمن له في أداء مستحقات القروض الممنوحة من قبل و.ل. وت.و.ب. والكل ابتداء من 31 دجنبر 2019 وأن هذا الحكم تم تأييده استئنافيا في الملف الاستئنافي عدد 2022/8232/2103 بمقتضى القرار رقم 4954 بتاريخ 08/11/2022 وأنه نظرا لكون العارض تحلل من الدين لكون المحكمة قضت بتفعيل عقد التأمين وإحلال شركة التأمين محله في أداء ما تبقي من مستحقات القرض وبالتالي فان الرهن المقيد في الرسم العقاري عدد: 53/104658 أصبح غير ذي موضوع ، الشيء الذي ارتأى معه أن يتقدم اليكم بهذا المقال قصد التشطيب على الرهن المقيد بالرسم العقاري عدد: 53/104658 والذي تعود ملكيته له .

ملتصا بالحكم بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد بتاريخ: 02/08/2017 سجل (93) عدد (1965) من الرسم العقاري عدد 53/104658 والكائن بالمحافظة العقارية بحد السوالم وأمر السيد المحافظ بهذه المحافظة بتطهير الرسم العقاري وذلك بالتشطيب على الرهن من سجلات المحافظة العقارية بحد السوالم مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

ومعززا طلبه: بشهادة المحافظة ونسخة حكم تجاريو نسخة من قرار استئنافي.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المدعى عليه بجلسة 19/02/2024 يعقب من خلالها أن المدعي محمد (ل.) يعرض من خلاله بأنه يملك العقار المسمى "لابيرل T/2/24" ذي الرسم العقاري عدد 53/104658، و هو عقار منقول برهن رسمي من الرتبة الأولى على كافة الملك مقيد بتاريخ 2017/08/02 لفائدة "ت.و.ب." ضمنا لسلف مبلغه 640.000,00 درهم و أضاف بأنه أصيب بعجز كلي دائم نسبته 85% الشيء الذي دفعه للجوء إلى القضاء للمطالبة بإحلال شركة ت.و. محل في أداء مبلغ الدين و أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء أصدرت بتاريخ 15/02/2022 حكما قضى بإحلال شركة ت.و. محل المؤمن له في أداء مستحقات القروض الممنوحة من قبل "و.ل." و "ت.و.ب." و الكل ابتداء من 31/12/2019 ، و بأن هذا الحكم تم تأييده استئنافيا بتاريخ 08/11/2022 اعتبر المدعي قد تحلّل من الدين ، و بأن الرهن المقيد على الرسم العقاري أصبح غير ذي موضوع و التمس في الأخير الحكم بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 02/08/2017 من الرسم العقاري عدد 53/104658 الكائن بمحافظة حد السوالم و أمر السيد المحافظ بالتشطيب على الرهن من سجلات المحافظة العقارية لحد السوالم و إن طلب المدعي الرامي لرفع الرهن الرسمي المقيد لفائدة ت.و.ب. و التشطيب عليه من الصك العقاري عدد 53/104658 ، هو طلب غير مقبول و سابق لأوانه لان ت.و.ب. لم يتوصل بمبالغ الأقساط المتبقية بذمة المدعي من الدين المضمون بالرهن الرسمي، لا مباشرة من المدعي بصفته المدين الزاهن و لا من شركة ت.و. بصفته مؤمنته و إن المدعي من جهته، لم يثبت براءة ذمته من الدين المضمون بالرهن الرسمي، كما لم يثبت حصول الأداء الكامل لمبلغ الدين لا من طرفه و لا من طرف مؤمنته شركة ت.و. و أن مجرد استدلال المدعي بحكم قضائي بإحلال مؤمنته محله في الأداء لا يكفي للقول باستيفاء البنك المدعي عليه لدينه .

ملتمسا أساسا التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا الحكم برفض الطلب و تحميل المدعي الصائر.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة في أسباب استئنافها انه بالرجوع الى منطوق الحكم المستأنف يظهر أنه يتحدث عن رسم عقاري عدد 10465/53 الذي يختلف عن رقم الرسم العقاري الذي هو موضوع الرهن الرسمي لفائدة ت.و.ب. و الذي هو موضوع شهادة الملكية المدلى بها، وهو ما يعني ان المستأنفة كونها تمثل مصالح ت.و.ب. تثير هذا الأمر على اعتبار ان البنك غير معنى بالرسم العقاري 53/10465 المراد التشطيب الرهن الرسمي منه، أيضا ان الحكم الابتدائي لما قضى برفع اليد عن الرهن الرسمي المسجل لفائدة ت.و.ب. دون الإجابة على دوفوع الأخير لما تمسك ان مجرد الاستدلال بحكم احلال شركة التامين محل المؤمن لديها في الأداء لا ينهض دليل على خلو ذمة المدين ما دام ان الملف حال بتوصل البنك بمبالغ الأقساط المتبقية بذمة الملزم، والمشرع من خلال مقتضيات المادة 212 من مدونة الحقوق العينية قد حدد بشكل حصري الحالات التي ينقضي بها الرهن، وأنه لا يمكن معه التشطيب على الرهن من الرسم العقاري الا وفق الشروط التي حددتها المادة 212 من مدونة الحقوق العينية و من بينها الوفاء بالدين، وأن مجرد حلول شركة التامين محل المؤمن لديها في الأداء لا يفيد الأداء الفعلي ما دام ان الجهة الدائنة لم تتوصل يقينا و فعليا بالاقساط المستحقة من تاريخ 13-12-2019 الى اخر قسط، كما ان الطرف المستأنف عليه لم يدل بما يفيد انقضاء الدين لان المادة 212 تنص: "ينقضي الرهن في الحالات الآتية بالوفاء بالدين؛ برفع يد الدائن المرتهن عن الرهن؛ بهلاك الملك المرهون هلاكا كلياً؛ باتحاد الذمة"، وعليه و بتحصيل حاصل فان غياب ما يفيد أداء الدين كاملا للعارضة او لت.و.ب. لن يسعف الجهة المستأنف عليها فيما تطالب به، و هو الأساس الذي نصت عليه المادة 320 من ق ل ع ، و هو ما يتمشى مع ما أشارت إليه المادة 212 م ق ل ع أعلاه، وتؤكد على ان الحالة الوحيد التي تبرئ ذمة المقرض و يتمكن من رفع اليد عن الرهن هي الاداء الفعلي لكافة الدين المترتب عن الرهن الرسمي، و المادة 165 من مدونة الحقوق العينية تنص على أن الرهن الرسمي حق عيني تبقي على ملك محفظ أو في طور التحفيظ ويخصص لضمان أداء دين، إذ لا ينقض الدين الالتزام - إلا بالوفاء، أيضا وخلافا لما اتجه اليه تعليل المحكمة الابتدائية فان المستأنف عليه لم يدلي بما يفيد أداء أقساط القرض السابقة و الى غاية 31-12-2019 و هي الفترة التي لا تتحمل أدائها شركة التامين في اطار الحلول محل مؤمن لديها في الأداء لكون الفترة تبقى على عاتق المستأنف عليه و هو ملزم بادائها، وتبعا للمنطق الذي انتهى اليه الحكم المطعون فيه بالحكم برفع اليد عن الرهن الرسمي هي قرينة على ان البنك توصل بجميع مستحقاته عن القرض. غير ان وقائع الملف ووثائقه لا تؤكد هذا التوجه الذي

اعتمده المحكمة في قضائها، فالمستأنف عليه لازال مدين بمجموعة من أقساط القرض السابقة عن تاريخ 31/12/2019، والمشرع قد جعل من الرهن الرسمي آلية لضمان الحقوق الجهة الدائنة و لا يمكن ازالته او التشطيب عليه الا بما يفيد الإبراء من المديونية و هو ما اشارت اليه المادة 169 من مدونة الحقوق العينية، ومادام ان القضاء هو الجهة الضامنة لحقوق الافراد كاشخاص طبيعيين او معنويين فكان على المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه مراعاة هذا الجانب حتى لا تضييع الحقوق .

والتمس لأجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب، وتبعها لكون المستأنف عليه لا زال مدينا بمجموعة من الأقساط الغير المؤداة و السابقة عن تاريخ 31-12-2019، وتبعاً لكون شركة التامين لن تؤدي سوى الأقساط المترتبة في ذمة المدين من تاريخ المحدد من المحكمة بموجب حلولها محل المؤمن لديها في الأداء و في حين ان الفترة السابقة عن هذا التاريخ يبقى المدين ملزم بادائها، وتبعاً لخلو الملف باية حجة معتبرة تفيد أداء المدين للاقساط السابقة لتاريخ 31-12-2019، وتبعاً لكون التشطيب عن الرهن رهين بتحقيق الوفاء بالدين، وتحميل المستأنف عليه السيد محمد (ل.) الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف ت.و.ب. بواسطة دفاعه بجلسة 25/09/2024 جاء فيها من حيث تأكيد المقال الاستئنافي لشركة "و.ل." : بداية، يعبر ت.و.ب. عن تأييده و تمسكه بأسباب الطعن بالاستئناف المقدمة من طرف شركة "و.ل. W.I." بالنظر لجديتها ووجاهتها و يلتمس من المستأنف اعتبار هذا الطعن بالاستئناف جملة وتفصيلاً، و الاستجابة له و الحكم وفقه، وذلك باعتبار أن المستأنفة تبقى وكالة لشركة "ت.و.ب." و ممثلة لمصالحه في التعاقد مع المستأنف عليه محمد (ل.) و مكلفة بتسيير و تدبير عقود القرض المبرمة مع هذا الأخير من الناحية الإدارية و المالية والقضائية في حال وقوع نزاع بشأنها. بالإضافة لأسباب الاستئناف المبسوطه من طرف المستأنفة، يؤكد ت.و.ب. على أن الطلب الرامي لرفع الرهن الرسمي المقيد لفائدته و التشطيب عليه من الصك العقاري عدد 53/104658 ، هو طلب غير مقبول و سابق لأوانه. ذلك أن ت.و.ب. لم يتوصل لغاية يومه مطلقاً بمبالغ الأقساط المتبقية بذمة المستأنف عليه محمد (ل.) من الدين المضمون بالرهن الرسمي، لا مباشرة منه بصفته المدين الراهن و لا من شركة ت.و. بصفته مؤمنته. وأن المدين المستأنف عليه من جهته، لم يثبت براءة ذمته من الدين المضمون بالرهن الرسمي، كما لم يثبت حصول الأداء الكامل لمبلغ الدين لا من طرفه و لا من طرف مؤمنته شركة ت.و. وأن مجرد استدلال المدين محمد (ل.) بحكم قضائي بإحلال مؤمنته محله في لا يكفي للقول باستيفاء البنك الدائن لدينه، و لا يعفيه من إثبات تنفيذ الحكم بالإحلال و حصول الأداء الفعلي لكامل مبلغ الدين المتبقى بذمته. و لا يمكن القول برفع الرهن الرسمي الضامن للدين، قبل ثبوت استيفاء مبلغ الدين كاملاً و إبراء المدعي ذمته منه، إن بشكل مباشر أو بواسطة مؤمنته شركة ت.و. بوقوع تنفيذ الحكم القاضي بحلولها محله في أداء مستحقات القرض. وبما أنه من المعلوم قانوناً طبقاً للمادة 212 من مدونة الحقوق العينية أنه " ينقضي الرهن في الحالات الآتية بالوفاء بالدين؛ برفع يد الدائن المرتهن عن الرهن؛ بهلاك الملك المرهون هلاكاً كلياً ؛ باتحاد الذمة." ولم يثبت قيام أي سبب من أسباب انقضاء الرهن و أن ذمة المدين محمد (ل.) لا تزال عامرة بأقساط القرض العقاري المضمونة بالرهن الرسمي المقيد على العقار أعلاه. مما يبقى معه الرهن الرسمي المقيد لفائدة ت.و.ب. على الرسم العقاري عدد 53/104658 مبرراً و واجب الإبقاء عليه، إلى حين ثبوت استيفائه فعلياً كامل مبلغ الدين المضمون العالق بذمة المدين الراهن. ويكون طلب المدين محمد (ل.) الرامي للتشطيب على الرهن طلباً غير مبرر و سابقاً لأوانه، و الحكم المستأنف الذي قضى بالاستجابة لطلبه يبقى حكماً مجانباً للصواب و معرضاً للإلغاء.

والتمس لأجل ما ذكر الاستجابة لمقال الطعن بالاستئناف المقدم من طرف المستأنفة و الحكم وفقه.

وبناء على المذكرة الجوابية مع الاستئناف الفرعي المدلى بها من طرف السيد محمد (ل.) بواسطة دفاعه بجلسة 02/10/2024 جاء فيها أنه يرى من جهته أن هذا الادعاء واه و غير مرتكز على أساس، ذلك أنه يرجوع محكمة الاستئناف التجارية الى المقال الافتتاحي للدعوى وباقي حيثيات الحكم المستأنف سيتجلى لها أنها تتعلق بالرسم العقاري عدد 53/104658، وأن منطوق الحكم المستأنف تسرب اليه خطأ مادي يتعلق برقم الرسم العقاري، ذلك أنه عند تحرير الرقم بمنطوق الحكم تم اغفال الرقم "8" عوض كتابة الرقم الصحيح وهو : 53/104658 كتب رقم 53/10465 خطأ، وبالتالي فان الأمر يتعلق بخطأ مادي ورد في منطوق الحكم المستأنف مما يتعين معه رفض الدفع المتشبهت به في هذا الباب. وأن المستأنفة تدفع بكون الحكم المستأنف لم يجب على الدفع بكون الحكم بإحلال شركة التامين محل المؤمن لديها في الأداء لا ينهض دليل خلو ذمة المدين. وأن هذا الدفع بدوره واه و غير مرتكز على أساس خاصة وأن الحكم الذي قضى

بتفعيل عقد التأمين واعفاء العارض من أداء الأقساط ينقل الالتزامات العقدية الى شركة التأمين، وهي وحدها الملزمة بأداء الأقساط، لسبب بسيط يتمثل في انتهاء العلاقة التي كانت تربط ت.و.ب. بالدائن بل وان الحكم الذي بث في هذه العلاقة أصبح نهائيا بمقتضى قرار استئنافي، الشيء الذي يؤكد أن الدفع المتشبهت به غير جدير بالاعتبار ويتعين رده.

وفيما يخص الاستئناف الفرعي: أنه تقدم بمقال رام الى التشطيب على رهن رسمي عقاري مدرج بالرسم العقاري عدد 53/104658 الكائن بالمحافظة العقارية بحد السوالم ، وأنه بعد أن أصبح الملف جاهزا للبت فيه صدر حكم عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء قضى بالتشطيب على الرهن الرسمي المدرج بالرسم العقاري موضوع المقال، الا انه عند تحرير منطوق الحكم تم اعتبار رقم الرسم العقاري عدد 53/10465 والحال أن الرسم العقاري موضوع الطلب هو 53/104658. وبالتالي فان المستأنف فرعيا ارتأى أن يتقدم اليكم بهذا الطلب قصد اعتبار هذا الأخير هو الرقم الصحيح للرسم العقاري والحكم بإصلاح الخطأ المادي المتسرب للحكم الابتدائي والقول أن الرسم الصحيح هو الرسم رقم: 53/104658 وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

والتمس لأجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر. وفيما يخص الاستئناف الفرعي: الحكم بإصلاح الخطأ المادي المتسرب الى منطوق الحكم الابتدائي والمتعلق برقم الرسم العقاري، والقول أن الرسم العقاري الصحيح هو الرسم رقم: 53/104658 وليس 53/10465 وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 02/10/2024 جاء فيها ان ت.و.ب. يتمسك بنفس أوجه الطعن التي اثارها المستأنفة وكذلك نفس الدفوع و ان هذا التوافق مبرره ان المستأنفة في عقد القرض انما تمثل ت.و.ب. و ان من مصلحة الأخير ان يبقى الرهن مقيد بالرسم العقاري باعتباره ضمانا قانونية لدينه. و مادام ان المشرع حدد الحالات التي ينقضي فيها الرهن و هي المشار اليها في المادة 212 من مدونة الحقوق العينية. فانه من باب أولى احترام هذا الأساس الذي نص عليه المشرع حينما نص على الرهن لا ينقضي الا بالوفاء ما يعني بالضرورة تحقق الوفاء الفعلي و ان الاحتجاج ان حكم صدر باحلال شركة ت.و. محل المؤمن لديها في أداء مستحقات القروض الممنوحة يبقى غير مدعم بما يفيد الأداء الفعلي، لان التشطيب عن الرهن الرسمي هو انقضاء للضمان الممنوح للبنك و الذي لا يمكن ان يتحقق الا بما يفيد المقابل لهذا التشطيب و هو الحصول الفعلي و الواقعي للدين . والسؤال المطروح ما هي الضمانة على ان شركة التامين سوف لن تنفذ حكم الحل محل المؤمن لديها في الأداء، و بالتبعية ان السيد محمد (ل.) من المفروض عليه ان يدلي بما يفيد مباشرة إجراءات التنفيذ و تنفيذ شركة التامين للحكم القاضي في مواجهتها بالاداء لفائدة ت.و.ب.. وعليه و بتحصيل حاصل فان غياب ما يفيد أداء الدين كاملا للعارضة أو لت.و.ب. لن يسعف الجهة المستأنف عليها فيما تطالب به و هو الأساس الذي نصت عليه المادة 320 من ق ل ع . و هو ما يتمشى مع ما أشارت إليه المادة 212 من ق ل ع . وأنها تؤكد على ان الحالة الوحيدة التي تبرئ ذمة المقرض و يتمكن من رفع اليد عن الرهن هو الاداء الفعلي لكافة الدين المترتب عن الرهن الرسمي ان لا ينقض الدين/الالتزام إلا بالوفاء.

والتمس لأجل ما ذكر الحكم وفق ملتمساتها بالمقال الاستئنافي وبمحرراتها السابقة، وتحميل باقي الأطراف الصائر .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 16/10/2024 جاء فيها أن المستأنف فرعيا يعيب على المستأنفة دفعها الذي اثارته بخصوص اختلاف رقم الرسم العقاري المضمن بمنطوق الحكم الابتدائي عن رقم الرسم العقاري موضوع الرهن الرسمي، مؤكدا على انه ادعاء واه و غير مرتكز على أساس. الا انه في المقابل و بناء على هذا الدفع المنار تقدم باستئنائه الفرعي الذي أسسه على علة وحيدة وهي اصلاح الخطاء المادي بخصوص رقم الرسم العقاري. وأنها تستغرب للتناقض الذي وقع فيه المستأنف فرعيا في الوقت الذي يعيب على المستأنفة اثاره هذا يأتي ويتقدم بطلب اصلاح هذا الخطاء المادي ما يعني ان دفعها كان جدي و مؤثر و لولا ذلك لما اقدم السيد محمد (ل.) على التقدم باستئنائه الفرعي. ومن جهة أخرى إن السيد محمد (ل.) لم يناقش باقي أوجه استئنافها المضمنة بمقالها الاستئنافي و التي لم يرد عليها. فالمستأنف فرعيا لازال مدينا للمستأنفة بالاقساط السابقة عن تاريخ العجز و لم يدل بما يفيد خلو ذمته عن أقساط القرض السابقة وإلى غاية 31-12-2019 و هي الفترة التي لا تتحمل أدائها شركة التامين في اطار الحل محل مؤمن لديها في الأداء لكون الفترة تبقى على عاتق المستأنف عليه و هو ملزم بادائها. أيضا فالقول برفع اليد عن الرهن الرسمي هي

قرينة على أن البنك توصل بجميع مستحقاته عن القرض. غير أن وقائع الملف ووثائقه لا تؤكد هذا التوجه الذي اعتمدته المحكمة في قضائها. فالمستأنف عليه لازال مدين بمجموعة من أقساط القرض السابقة عن تاريخ 31/12/2019. و في غياب أداء الدين كاملا للعارضة او لت.و.ب. لن يسعف الجهة المستأنف عليها فيما تطالب به. و هو الأساس الذي نصت عليه المادة 320 من ق ل ع ، و هو ما يتمشى مع ما أشارت إليه المادة 212 م ق ل ع أعلاه. و لا ينقض الدين الالتزام – إلا بالوفاء. الامر الذي يتوجب معه الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. و تحميل باقي الأطراف الصائر.

وبناء على إدراج القضية 16/10/2024 حضرها نواب الأطراف وألّفى بالملف مذكرة تعقيبية للأستاذ براوين تسلم الحاضرون نسخة منها ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 13/11/2024 .

محكمة الاستئناف

في الاستئنافين الأصلي والفرعي:

حيث أقامت المستأنفة و.ل. W.I. أسباب استئنافها على سند أنها غير معنية بالرسم العقاري عدد 10465/53 المراد التشطيب عليه وأن مجرد حلول شركة التامين محل المؤمن لديها في الأداء لا يفيد الأداء الفعلي، ما دام أن الجهة الدائنة لم تتوصل فعليا بالأقساط المستحقة وأن المستأنف عليه لم تدل بما يفيد أداء أقساط القرض السابقة والى غاية 31/12/2019، وهي الفترة التي لا تتحمل أداءها شركة التامين. ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي رفض الطلب.

وحيث إنه وخلافا لما نعتته المستأنفة فإن البين من أوراق القضية، أنه سبق للمستأنف ان صدر لصالحه حكم قضائي عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 1351 بتاريخ 15/02/2022 ملف رقم 6083/8202/2021 قضى في منطوقه بإحلال شركة ت.و. محل المؤمن له –المستأنف فرعيًا- في أداء مستحقات القروض الممنوحة له من قبل و.ل. وت.و.ب. المؤرخة على التوالي في 27/10/2019 و 01/02/2020 و 06/07/2017 و 28/03/2017 والكل ابتداء من 31 دجنبر 2017 مع تحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات. وهو الحكم الذي تم تأييده بموجب القرار الاستئنافي الصادر عن الاستئنافية التجارية بالدار البيضاء، تحت رقم 4954 بتاريخ 08/2022 ملف رقم 2103/8232/2022.

وحيث إن بتفعيل الضمان المتمثل في إحلال المؤمنة محل المؤمن لديها في أداء الأقساط المتبقية بموجب أحكام قضائية نهائية، تكون ذمة المستأنف عليه قد تحللت من الدين قبل المستأنفة باعتبار أن الالتزام بسداد الأقساط المتبقية تحملت به الجهة الضامنة ممثلة في شركة ت.و.، وأن علاقة المديونية والحالة هذه قد انقضت موجباتها في مواجهة المقترض ، بعدما تحققت الواقعة الموجبة للضمان، وهو ما تم تكريسه بموجب الأحكام القضائية السابق ذكرها.

وحيث تفرّعا عن كل ذلك، أضحى الرهن الرسمي المضروب على العقار بموجب القرض الممنوح للمستأنف عليه وقد حلت محل المؤمن لديها في أداء الأقساط المتبقية، بدون موضوع. مما يبقى مسوغا رفع اليد عنه وأنه لما كان الأمر كذلك صارت مقتضيات المادة المحتج بها من طرف المستأنفة – في غير سياقها الصحيح – متحققة في النازلة والتي جرى سياقها الحرفي على أن الرهن الرسمي ينتهي بفعل رفع اليد عن الرهن وهو ما تم التدليل عليه في سياق ما تم بسطه من أسانيد قانونية.

وحيث إنه وعلى صعيد آخر من المناقشة القانونية، فإن ما نعتته المستأنفة من كون المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداء الأقساط السابقة، فإنه وبغض النظر عن كون الدفع المذكور لم يسبق إثارته أمام محكمة أول درجة، إلا أن المستأنفة لم تحدد ما هي هذه الأقساط الغير المؤداة كما أنها لم تبين مراجعها ولا قيمتها، هذا كله مع الأخذ في الحسبان أن المستأنفة بوصفها مؤسسة ائتمان لها من الوسائل المحاسبية والمالية ما ييسر لها إثبات كل ذلك، ما تحقق لها ذلك وهو ما لم تستظهر به في النازلة مما يبقى معه الدفع المثار بهذا الخصوص عار عن الإثبات مفقتر لعنصر الجدية لما هو مقدر من أن إثبات الالتزام على مدعين، مما يجعله حليف عدم الاعتبار.

وحيث إنه ومن جهة أخرى، فإن البين من وثائق الملف أنه ثمة خطأ مادي تسرب لمنطوق الحكم موضوع الاستئناف بخصوص رقم الرسم العقاري المعني بالنزاع وهو 104658/53 بدلا من 10465/53.

وحيث إنه وبالعطف عما ذكر يغدو الحكم المستأنف وقد راعى مجموع الأسانيد الواقعية والقانونية المبسوطه أعلاه قد التزم سديد القانون ما يجعله حريا بالتأييد ورد جميع الأسباب المثارة بشأنه لعدم صوابيتها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع إصلاح الخطأ المادي المتسرب إلى منطوقه وذلك بجعل رقم الرسم العقاري هو 104658/53 بدلا من 10465/53 وتحميل المستأنفة الصائر.