

Injonction immobilière : la mention du montant total de la dette n'affecte pas la validité de l'injonction adressée au garant hypothécaire dont l'engagement est plafonné

Identification			
Ref 43444	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 1287
Date de décision 15/07/2025	N° de dossier 2025/8221/781	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Hypothèque, Surétés		Mots clés Validité de l'injonction, Principe de spécialité de l'hypothèque, Montant de la créance, Injonction immobilière, Indivisibilité de l'hypothèque, Hypothèque, Certificat spécial d'inscription, Cautionnement réel	
Base légale Article(s) : 212 - 214 - 216 - Dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels		Source Non publiée	

Résumé en français

Confirmant un jugement du Tribunal de commerce, la Cour d'appel de commerce juge qu'une injonction immobilière n'est pas entachée de nullité au seul motif que le montant de la créance y figurant correspond à la totalité de la dette du débiteur principal et non au montant plafonné de l'engagement de la caution réelle. Une telle discordance ne constitue pas un vice de forme mais s'analyse en une contestation portant sur le quantum de la dette, laquelle est sans incidence sur la validité de l'acte introductif de la procédure de réalisation de la sûreté. L'injonction demeure ainsi valide dès lors qu'elle respecte les mentions obligatoires prescrites par l'article 216 du Code des droits réels et qu'elle est fondée sur un certificat spécial d'inscription valant titre exécutoire en vertu de l'article 214 du même code. La Cour rappelle en outre que le principe d'indivisibilité de l'hypothèque s'oppose à son extinction partielle tant que la dette garantie n'est pas intégralement soldée. Par conséquent, la contestation du montant par la caution ne saurait paralyser les poursuites engagées par le créancier hypothécaire.

Texte intégral

الحكم المستأنف رقم : 817

صادر بتاريخ : 2025/3/4

الملف رقم : 2025/8210/238

المحكمة الابتدائية التجارية

مراكش

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل : حيث انه بمقتضى مقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2025/5/12 استأنف عبد الله (م.) بواسطة نائبه الحكم رقم 817 بتاريخ 2025/3/4 في الملف رقم 2025/8210/238 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه وتحميل رافعه الصائر .

وحيث قدم الطعن بالاستئناف بصفة نظامية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع ... يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه ان المدعي تقدم بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2025/1/13 عرض فيه انه سبق ان توصل بإنذار عقاري من المدعى عليها مفاده أداء مبلغ 17174414.57 درهم مع فوائد التأخير والضريبة على القيمة المضافة استنادا الى عقد قرض عقاري مقرون برهن رسمي من الرتبة الأولى من طرفه بصفته كفيلا للمدينة شركة (د. ب.) انصب على كافة الملك المسمى ريفر بالم ذي الرسم العقاري عدد 16689/43 الكائن بمراكش دائرة البور جماعة سيدي إبراهيم دوار ولاد بلعكيد مساحته 7 ار 12 سنتيار المتكون من فيلا من طابق ارضي وطابق اول لضمان قرض بمبلغ 4000000 درهم وان الثابت من عقد الكفالة المؤرخ في 17 و 23 نونبر 2016 وشهادة الملكية انه قدم لفائدة البنك كفالة رهنية تضامنية مع المدينة الاصلية مقرونة بالتنازل عن التجريد والتجزئة وان هذه الكفالة كانت في حدود مبلغ 4000000 درهم والحال ان المدعى عليها باشرت مسطرة الإنذار العقاري في مواجهته لاداء مبلغ اصلي يرتفع الى 17174414.57 درهم بالإضافة الى فوائد التأخير والضريبة على القيمة المضافة وهو ما يجعل مبلغ الدين المطلوب غير صحيح وان الثابت من قضاء محكمة النقض المتواتر اه لا يمكن لمسطرة الإنذار العقاري ان تنتج اثرها الا اذا صحت جميع بياناته بما فيها مبلغ الدين اذ صدر قرار عن محكمة النقض تحت عدد 1219 بتاريخ 2006/11/29 في اطار الملف التجاري عدد 2003/2/3/205 جاء في احده حيثياته : (لكن حيث ان الإنذار العقاري الذي هو أساس مسطرة تحقيق الرهن والتنفيذ على العقار المرهون لا يمكن ان ينتج اثره اذا الا صحت جميع بياناته سواء بالنسبة للأشخاص المبلغ لهم او بالنسبة لاجراء العقار المنصب عليه او مبلغ الدين والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه التي ثبت لها ان الإنذار العقاري الموجه للمطلوبين شمل كافة أجزاء العقار بما في ذلك الجزء المملوك للسيدة التي ثبت عدم مديونيتها لفائدة الطالب فقضت ببطلانه تكون قد راعت مجمل ذلك العبرة وعن صواب أن الإنذار العقاري مسطرة لا تتجزأ مما يكون معه قررها غير خارق لأي مقتضى والوسيلة على غير أساس) وبناء عليه وامام عدم صحة مبلغ الدين المطالب به موضوع مسطرة الإنذار العقاري فانه يتعين الحكم

ببطلان المسطرة وبعدم نفاذها في كموواجهة المدعي مع ما يترتب عن ذلك قانونا والصائر مرفقا مقاله بصورة انذار عقاري وصورة مقال الاذار ومرفقاته وشهادة التسليم وكشوف حسابية.

واجابت المدعى عليها بانه ليس هناك منازعة في إجراءات الإنذار او المديونية وان الدائن المرتهن المتوفر على شهادة التقييد الخاصة ليس في حاجة للحصول على حكم بالاداء لتحقيق رهنه او اثبات دينه بواسطة كشوف الحساب وانما بإمكانه فعل ذلك استنادا للشهادة المذكورة التي تعتبر في حد ذاتها سنداً تنفيذياً حيث يكفي المدعي الرجوع الى مقتضيات المادة 215 من مدونة الحقوق العينية ليتأكد ان المشرع قد حول الدائن المرتهن احقية مباشرة الإجراءات لبيع العقار المرهون لفائدته بعد انذار المدين الراهن بأداء ما بذمته داخل اجل 15 يوما من التوصل وهو ما تم التنصيص عليه في الإنذار العقاري المبلغ اليه واه بخصوص منازعة المدعي فان قضاء المحكمة التجارية استقر على اعتبار ان مجرد المنازعة في الدين او جزء منه لا يمكن ان تكون سبباً لبطلان الإنذار العقاري ما لم يثبت المدين المرتهن اه تحلل من الدين باكماله وركز على ان الدائن المرتهن الحاصل على شهادة التقييد الخاصة يحق له مباشرة إجراءات البيع الجبري للعقار المرهون ما لم يؤد المدين مبلغ الدين كما ذهب اليه المدعي من القول بان البنك يطالبه بأداء مبلغ 17174414.57 درهم الذي يفوق حدود مبلغ الكفالة الرهنية التي منحها للبنك لتسديد الدين المكفول في حدود 4000000 درهم يبقى زعماً واهياً اذ انه بالرجوع الى مقال الانذار العقاري يتضح انه ركز ضمنه على انه دائن للمكفولة بمبلغ 17174414.57 درهم ويندره بتسديدها لدينها الذي كفله في حدود مبلغ 4000000 درهم داخل اجل 15 يوما تحت طائلة التنفيذ الجبري على عقاره موضوع الكفالة الرهنية كما ان قرار محكمة النقض المتمسك به لا يطبق على نازلة الحال لأنه بعث لطرف غير ملتزم تجاع باعث الإنذار وغير مدين لفائدته في حين انه بالسبب للمدعي فامه ملتزم تجاه البنك بموجب عقد الكفالة الرهنية وان المدعي يقر بالتزامه بموجب عقد الكفالة الرهنية كما اه لم يدل بما يفيد تسديده لمبلغ الدين في حدود مبلغ الكفالة واه يتعين معاملته بنقيض قصده ملتصاً برفض الطلب. وبعد حجز الملف للمداولة أصدرت المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش الحكم المطعون فيه أعلاه .

وقد استاف عبد الله (م.) بواسطة نائبه الحكم المذكور أعلاه وبعد عرض موجز لوقائع الدعوى ركز استئنافه على خرق الفصول 230 و 1118 من ق ل ع ذلك ان المحكمة اعتبرت في موجب رفض طلب المستأنف انه ينازع في مقدر المديونية التي بني عليها الإنذار العقاري وهي منازعة لا تندرج ضمن موجبات بطلان الإنذار الذي جاء مستوفياً لشروطه مرتكزة على المادة 216 من مدونة الحقوق العينية في حين انه لم يؤسس طلبه الرامي الى بطلان الإنذار العقاري على المنازعة في مقدر المديونية بقدر ما أسسها على خرق المستأنف عليها لبنود عقد الكفالة الرهنية التي

حصرت حدود كفالته في مبلغ 4000000 درهم على خلاف مطالبتها في الإنذار بمبلغ 17174414.57 درهم كمبلغ اصلي دون فوائد التأخير والضريبة على القيمة المضافة مما يشكل خرقاً للفصل 1118 من ق ل ع والفصل 230 من نفس القانون واه سبق لمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن صرحت ببطلان الإنذار العقاري لمخالفة المبلغ المضمن به للمبلغ المتفق عليه في بروتوكول الاتفاق قرار عدد 2693 بتاريخ 2009/5/5 ملف 09/2008/14 ملتصاً إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد ببطلان الانذار العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 2024/8516/41 وبعدم نفاذه في مواجهة المستأنف والنفاذ وتحميل المستأنف عليها الصائر مرفقا مقاله بنسخة حكم .

وبناء على ادراج القضية بجلسة 2025/7/1 تقرر خلالها حجز القضية للمداولة لجلسة 2025/7/15 فأصدرت فيها القرار الآتي نصه:

المحكمة

حيث انه بالرجوع الى مقتضيات المادة 216 من مدونة الحقوق العينية يتبين انها نصت على ان الإنذار العقاري يتضمن مجموعة من البيانات وهي اسم المالك المقيد واسم الملك المرهون وموقعه ومساحته ومشتملاته ورقم الرسم العقاري و يعتبر بمثابة حجز عقاري وينتج نفس اثاره وهي نفس البيانات المتضمنة بالإنذار العقاري موضوع طلب بطلانه مما يفيد أن الإنذار العقاري موضوع المنازعة مستوف لشروطه القانونية فضلا على انه أسس على شهادة التقييد الخاصة التي تعتبر سنداً تنفيذياً بصريح المادة 214 من نفس القانون . وعليه فان منازعة المستأنف بكون الإنذار العقاري لم يتضمن مبلغ الدين الحقيقي وهو 4000000 درهم الذي كفله وانه تضمن مبلغ 17174414.57 درهم الذي يمثل دين المدينة الاصلية لا ينزع عن الإنذار العقاري حجيته استنادا لقاعدة تخصيص الرهن الرسمي وعدم التجزئة التي يتمتع بها هذا الأخير ولا يمكن تصور انقضاءه الا بإثبات الحالات المنصوص عليها في المادة 212 من مدونة الحقوق العينية

وهي الوفاء بالدين برفع يد الدائن المرتهن عن الرهن او بهلاك الملك المرهون هلاكاً كلياً او باتحاد الذمة وهي حالات غير ثابتة في نازلة الحالة ليبقى منازعة المستأنف بكون مبلغ الدين الذي كفله اقل من المبلغ المضمن بالإنذار العقاري بمثابة منازعة في المديونية والحال ان عقد القرض المحتج به لا يبين بوضوح مبلغ الكفالة لتبقى منازعة المستأنف في الإنذار العقاري غير جديرة بالاعتبار ويبقى الحكم المستأنف فيما قضى به مبنياً على أساس ويتعين التصريح بتأييده وتحميل المستأنف الصائر.

وتطبيقاً لمقتضيات قانون المسطرة المدنية وقانون احداث المحاكم التجارية ومدوة الحقوق العينية .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنياً وانتهائياً:

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.

بهذا، صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه، وكانت الهيئة مكونة من:

السيدة سميرة زرود رئيساً

السيد محمد بنجلون مستشاراً مقررأ

السيد عبد الرحيم اسميح مستشاراً

السيد أبو (س.) كاتب الضبط

الرئيس

المقرر

كاتب الضبط

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi,

En la forme : Attendu que par requête enregistrée et timbrée le 12 mai 2025, Abdellah (M.), par l'intermédiaire de son avocat, Maître Mohamed (A.), a interjeté appel du jugement n° 817 rendu le 4 mars 2025 dans l'affaire n° 2025/8210/238 par le Tribunal de commerce de Marrakech, qui a statué en la forme en recevant la demande et, au fond, en la rejetant, avec condamnation du demandeur aux dépens. Et attendu que l'appel a été interjeté dans les formes requises, il est donc recevable en la forme.

Au fond : ... Il ressort des pièces du dossier et du jugement attaqué que le demandeur a déposé une

requête timbrée le 13 janvier 2025, dans laquelle il expose qu'il avait reçu une mise en demeure immobilière de la défenderesse lui demandant de payer la somme de 17 174 414,57 dirhams, majorée des intérêts de retard et de la taxe sur la valeur ajoutée, sur la base d'un contrat de prêt immobilier assorti d'une hypothèque de premier rang qu'il avait constituée en tant que caution pour la débitrice, la société (D. B.), portant sur l'ensemble de la propriété River Palm, immatriculée sous le numéro 16689/43, située à Marrakech, cercle d'Al Bour, commune de Sidi Brahim, Douar Oulad Belakid, d'une superficie de 7 ares 12 centiares, comprenant une villa de plain-pied et un premier étage, pour garantir un prêt de 4 000 000 dirhams. Il est constant, selon le contrat de cautionnement daté des 17 et 23 novembre 2016 et le certificat de propriété, qu'il a consenti en faveur de la banque un cautionnement hypothécaire solidaire avec la débitrice principale, assorti d'une renonciation aux bénéfices de discussion et de division, et que ce cautionnement était limité à la somme de 4 000 000 dirhams. Or, la défenderesse a engagé une procédure de mise en demeure immobilière à son encontre pour le paiement d'un principal s'élevant à 17 174 414,57 dirhams, outre les intérêts de retard et la taxe sur la valeur ajoutée, ce qui rend le montant de la dette réclamée inexact. Il est constant, selon la jurisprudence constante de la Cour de cassation, que la procédure de mise en demeure immobilière ne peut produire ses effets que si toutes ses données sont exactes, y compris le montant de la dette, comme en témoigne la décision rendue par la Cour de cassation sous le numéro 1219 en date du 29 novembre 2006 dans le cadre du dossier commercial numéro 2003/2/3/205, dont l'un des attendus dispose : (Mais attendu que la mise en demeure immobilière, qui est le fondement de la procédure de réalisation de l'hypothèque et d'exécution sur l'immeuble hypothéqué, ne peut produire ses effets que si toutes ses données sont exactes, que ce soit en ce qui concerne les personnes auxquelles elle est signifiée, la désignation de l'immeuble sur lequel elle porte ou le montant de la dette, et que la juridiction ayant rendu la décision attaquée, ayant constaté que la mise en demeure immobilière adressée aux défendeurs portait sur toutes les parties de l'immeuble, y compris la partie appartenant à la dame dont il est établi qu'elle n'est pas débitrice du demandeur, a jugé à bon droit que la mise en demeure immobilière est une procédure indivisible, de sorte que sa décision ne viole aucune disposition et que le moyen est mal fondé). En conséquence, et compte tenu de l'inexactitude du montant de la dette réclamée dans le cadre de la procédure de mise en demeure immobilière, il y a lieu de statuer sur

l'annulation de la procédure et son absence d'effet à l'égard du demandeur, avec toutes les conséquences de droit, et la condamnation aux dépens. Il joint à sa requête une copie de la mise en demeure immobilière, une copie de la requête d'autorisation et de ses annexes, un accusé de réception et des relevés de compte.

La défenderesse a répondu qu'il n'y a pas de contestation des procédures de mise en demeure ou de la créance, et que le créancier hypothécaire disposant d'un certificat d'inscription spécial n'a pas besoin d'obtenir un jugement de condamnation pour réaliser son hypothèque ou prouver sa créance au moyen de relevés de compte, mais qu'il peut le faire sur la base dudit certificat, qui constitue en soi un titre exécutoire. Il suffit au demandeur de se référer aux dispositions de l'article 215 du Code des droits réels pour s'assurer que le législateur a conféré au créancier hypothécaire le droit d'engager directement les procédures de vente de l'immeuble hypothéqué à son profit après avoir mis en demeure le débiteur hypothéquant de payer ce qu'il doit dans un délai de 15 jours à compter de la réception, ce qui a été expressément stipulé dans la mise en demeure immobilière qui lui a été notifiée. Quant à la contestation du demandeur, la jurisprudence du Tribunal de commerce s'est établie sur le principe selon lequel la simple contestation de la dette ou d'une partie de celle-ci ne peut constituer une cause d'annulation de la mise en demeure immobilière, à moins que le débiteur hypothéquant ne prouve qu'il a été libéré de la totalité de la dette. Elle a souligné que le créancier hypothécaire titulaire d'un certificat d'inscription spécial a le droit d'engager les procédures de vente forcée de l'immeuble hypothéqué, à moins que le débiteur ne paie le montant de la dette. Quant à l'argument du demandeur selon lequel la banque lui réclamerait la somme de 17 174 414,57 dirhams, qui dépasse le montant du cautionnement hypothécaire qu'il a consenti à la banque pour le règlement de la dette cautionnée à hauteur de 4 000 000 dirhams, il

reste une allégation sans fondement, car il ressort de la requête de mise en demeure immobilière qu'elle précise qu'elle est créancière de la cautionnée à hauteur de 17 174 414,57 dirhams et qu'elle le met en demeure de régler sa dette qu'il a cautionnée à hauteur de 4 000 000 dirhams dans un délai de 15 jours, sous peine d'exécution forcée sur son immeuble faisant l'objet du cautionnement hypothécaire. De même, la décision de la Cour de cassation invoquée n'est pas applicable à la présente espèce, car elle a été adressée à une partie non engagée, contredisant ainsi la cause de la mise en demeure et n'étant pas débitrice à son profit, alors que, dans le cas du demandeur, il est engagé envers la banque en vertu du contrat de cautionnement hypothécaire, et le demandeur reconnaît son engagement en vertu du contrat de cautionnement hypothécaire. Il n'a pas non plus produit d'éléments prouvant qu'il a réglé le montant de la dette dans la limite du montant du cautionnement, et il convient de le traiter conformément au principe de la contradiction, sollicitant le rejet de la demande. Après avoir mis l'affaire en délibéré, le Tribunal de commerce de Marrakech a rendu le jugement attaqué susmentionné.

Abdellah (M.), par l'intermédiaire de son avocat, a interjeté appel du jugement susmentionné et, après un bref exposé des faits de la cause, a fondé son appel sur la violation des articles 230 et 1118 du DOC, en ce sens que le tribunal a considéré, pour rejeter la demande de l'appelant, qu'il contestait le montant de la créance sur laquelle était fondée la mise en demeure immobilière, contestation qui ne relève pas des causes d'annulation de la mise en demeure, qui répondait à ses conditions, en se fondant sur l'article 216 du Code des droits réels, alors qu'il n'a pas fondé sa demande tendant à l'annulation de la mise en demeure immobilière sur la contestation du montant de la créance, mais plutôt sur la violation par l'intimée des clauses du contrat de cautionnement hypothécaire qui

ont limité l'étendue de son cautionnement à la somme de 4 000 000 dirhams, contrairement à sa demande dans la mise en demeure d'un montant de 17 174 414,57 dirhams à titre de principal, sans les intérêts de retard et la taxe sur la valeur ajoutée, ce qui constitue une violation de l'article 1118 du DOC et de l'article 230 du même code. La Cour d'appel de commerce de Casablanca a déjà déclaré l'annulation de la mise en demeure immobilière en raison de la non-conformité du montant qui y était inclus avec le montant convenu dans le protocole d'accord, décision n° 2693 en date du 5 mai 2009, affaire n° 09/2008/14, sollicitant l'annulation du jugement attaqué et, statuant à nouveau, l'annulation de la mise en demeure immobilière faisant l'objet du dossier d'exécution n° 2024/8516/41 et son absence d'effet à l'égard de l'appelant, l'exécution et la condamnation de l'intimée aux dépens, joignant à sa requête une copie du jugement.

Sur la base de l'inscription de l'affaire à l'audience du 1er juillet 2025, il a été décidé de mettre l'affaire en délibéré pour l'audience du 15 juillet 2025, date à laquelle elle a rendu la décision dont la teneur suit :

La Cour

Attendu qu'il ressort des dispositions de l'article 216 du Code des droits réels qu'il dispose que la mise en demeure immobilière contient un ensemble de données, à savoir le nom du propriétaire inscrit, le nom de l'immeuble hypothéqué, sa situation, sa superficie, ses dépendances et le numéro du titre foncier, et qu'elle est considérée comme une saisie immobilière et produit les mêmes effets, à savoir les mêmes données contenues dans la mise en demeure immobilière faisant l'objet d'une demande d'annulation, ce qui implique que la mise en demeure immobilière faisant l'objet du litige remplit ses conditions légales, d'autant plus qu'elle est fondée sur le certificat d'inscription spécial qui est considéré comme un titre exécutoire en vertu de l'article 214 du même code. Par conséquent, la contestation de l'appelant selon laquelle la mise en demeure immobilière ne contient pas le montant réel de la dette, qui est de 4 000 000 dirhams qu'il a cautionnée, et qu'elle contient le montant de 17 174 414,57 dirhams qui représente la dette de la débitrice principale, ne prive pas la mise en demeure immobilière de sa force probante, sur la base de la règle de la spécialisation de l'hypothèque officielle et de l'indivisibilité dont cette dernière bénéficie, et on ne peut concevoir son extinction qu'en prouvant les cas prévus à l'article 212 du Code

des droits réels, à savoir le paiement de la dette par la mainlevée du créancier hypothécaire sur l'hypothèque, la destruction totale de l'immeuble hypothéqué ou la confusion de patrimoine, cas qui ne sont pas établis dans la présente espèce, de sorte que la contestation de l'appelant selon laquelle le montant de la dette qu'il a cautionnée est inférieur au montant inclus dans la mise en demeure immobilière équivaut à une contestation de la créance, alors que le contrat de prêt invoqué n'indique pas clairement le montant du cautionnement, de sorte que la contestation de l'appelant de la mise en demeure immobilière n'est pas digne d'être prise en considération et que le jugement attaqué, dans ce qu'il a statué, est fondé et qu'il convient de le confirmer et de condamner l'appelant aux dépens.

En application des dispositions du Code de procédure civile, de la loi portant création des tribunaux de commerce et du Code des droits réels.

Par ces motifs,

La Cour statue publiquement et en dernier ressort :

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme le jugement attaqué, avec condamnation de l'appelant aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus, la formation étant composée de :

Madame Samira Zaroud, Présidente

Monsieur Mohamed Benjelloun, Conseiller rapporteur

Monsieur Abdelrahim Smih, Conseiller

Monsieur Abou (S.), Greffier

La Présidente

Le Conseiller rapporteur

Le Greffier