

La mainlevée d'une hypothèque est justifiée par le paiement du seul principal de la dette lorsque l'inscription ne mentionne pas la garantie des intérêts et frais (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64959	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5383
Date de décision 20221201	N° de dossier 2022/8232/3394	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Hypothèque, Surêtés		Mots clés Principal de la dette, Portée de la garantie, paiement de la dette, Offre réelle et consignation, Mainlevée d'hypothèque, Intérêts et frais, Inscription hypothécaire, Hypothèque, Extinction de l'obligation, Confirmation du jugement, Code des droits réels	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant la mainlevée de plusieurs inscriptions hypothécaires, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de l'obligation de paiement du débiteur pour obtenir la radiation des sûretés. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des héritiers du débiteur en constatant l'extinction de la dette. L'établissement bancaire créancier soutenait en appel que le paiement, limité au principal de la créance judiciairement constatée, n'incluait ni les intérêts conventionnels ni les frais de justice et ne pouvait donc entraîner la mainlevée. La cour écarte ce moyen en retenant que les sûretés réelles ne garantissent les intérêts et les frais que si ces derniers sont expressément mentionnés dans les inscriptions portées sur les registres fonciers. Elle relève en outre que le montant consigné par les héritiers, suite au refus de l'offre réelle, était supérieur au montant total des créances inscrites et que le créancier ne rapportait pas la preuve de l'existence d'autres dettes non comprises dans la condamnation initiale. Dès lors, en application de l'article 212 du Code des droits réels, le paiement intégral de la dette garantie entraîne l'extinction du droit de gage. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم القرض (ق. ف. م.) بواسطة دفاعه ، بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 08/06/2022، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3412 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/03/2022 في الملف عدد 259/8213/2022 والقاضي برفض الطلب مع تحميل المدعي الصائر .

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن القرض (ق. ف. م.) بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 24/05/2022 وبأدر إلى إستئنافه بتاريخ 08/06/2022 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه، أن المستأنف عليهم ورثة بوشعيب (ع.) تقدموا بتاريخ 14/01/2022 بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 14/01/2022 عرضوا من خلاله ان مورثهم سبق وأن اقترض من المدعى عليه مبلغا ماليا، وضمانا للوفاء تم رهن رسمي على العقارات التالية:

" الحرشة " موضوع مطلب التحفيظ عدد: 15/4107 والكائن بمكارطو مساحته 5 هكتارات.

" حوض الهيص " موضوع مطلب التحفيظ عدد: 15/7724 والكائن بمكارطو مساحته 16 هكتارا.

" بلاد المرسلي " موضوع مطلب التحفيظ عدد: 15/4106 والكائن بمكارطو مساحته 5 هكتارات.

" بلاد الخير" موضوع مطلب التحفيظ عدد: 26834 ض والكائن بمكارطو مساحته 11 هكتارات 90 آر 520 سنتيارا .

" ظهر البير " موضوع الرسم العقاري عدد: 32438 / والكائن بمكارطو مساحته 38 هكتار 50 آر.

وأن المدعى عليه باشر في مواجهة مورثهم دعوى قضائية من أجل استيفاء الدين أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء فصدر الحكم رقم:5443 بتاريخ:30/05/2018 في الملف التجاري عدد:8210/9948/ 2017/ قضي على مورثهم بأدائه للمدعى عليه مبلغا قدره514309,44 درهما مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب إلى تاريخ التنفيذ وتحميله الصائر بالنسبة ، وهو الحكم الذي تم الطعن فيه بالاستئناف من طرف المدعى عليه المذكور فصدر قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت رقم:408 بتاريخ:04/ 02/ 2019/ في الملف رقم:6214/ 8222/ 2018/ قضي بعدم قبول الاستئناف وتحميل الطاعن الصائر، وأن مورثهم واعتبارا لكون مبلغ الدين المترتب في ذمته أصبح ثابتا، وتعبيرا منه على رغبته في تنفيذ القرار الاستئنافي أعلاه، وإنهاء القضية المذكورة، فقد باشر مسطرة العرض العيني والإيداع المبلغ المحكوم به أعلاه وقدره 514309,44 درهما وذلك على القرض (ق. ف. م.) في شخص ممثله القانوني بمقره الاجتماعي بساحة العلويين الرباط أمام السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط ملف أوامر عدد:2019/5912 ملف التنفيذ رقم:2372/ 2019/، وبسبب رفض المدعى عليه العرض العيني السالف ذكره فقد قام العارض بإيداع مبلغ الدين بصندوق المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ:26/ 07/ 2019/ حسب الثابت من وصل الإيداع ومحضر رفض قبول عرض عيني، ووصل أداء رسم إيداع ووصل إيداع عروض عينية مرفوضة المدلى بهم وبذلك فإن الرهون المقيدة والمضمنة بشواهد المحافظة العقارية المتعلقة بالعقارات

أعلاه وجب التشطيب عليها، لذلك يلتزمون إصدار حكم يقضي بالتشطيب على الرهون المقيدة بالمحافظة و المشار إليها أعلاه مع أمر السيد المحافظ على المحافظة العقارية بسطات بالتشطيب على الرهون المذكورة مع تحميل المدعى عليه الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، و عزز المقال بحكم وقرار استثنائي ومحضر رفض قبول عرض عيني ووصل إيداع ووصل يفيد أداء رسم إيداع وخمس شواهد المحافظة العقارية وإرثته مع شهادة تسليم .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 17/03/2022 جاء فيها أن الورثة يدعون بكون مورثهم قد عرض مبلغ المديونية الذي كانت بذمته بصندوق المحكمة الابتدائية بالرباط بعد أن رفض العرض من طرفه في حين انه بالرجوع إلى الحكم المدلى به من طرف الطالب يتبين على أن المديونية اكبر من ذلك ، وان المبلغ المعروض لا يمثل الثلث ، وبالتالي تبقى المديونية قائمة وبذلك فإن رفع الرهن لا يمكن أن يتم إلا بعد الأداء الكلي للمديونية و تسليم الطالب سنداً يبرئ ذلك و هو ما يبقى غير قائم في هذه النازلة، كما أن طالب التشطيب أوردوا أسماء عدة عقارات يطالبون برفع الحجز عنها و الحال انه أوقع حجزاً واحداً على العقار المسمى "ظهر البير حسب الثابت من الإنذار العقاري وبالتالي فانه غير مسؤول عما ورد من طلبات من طرف الورثة ، مما يكون معه طلب التشطيب على الرهن سابقاً لأوانه مادام الورثة لم يثبتوا أدائهم لكامل المديونية التي كانت على ذمة مورثهم ، وأنهم خلفاً في ذلك، لذلك يلتزم التصريح برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعيه، وأرفق المذكرة بإنذار عقاري.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/03/2022 الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم مجانيته للصواب لإعتماده على مجرد صور شمسية لوصولات الصندوق وبأن مورث المستأنف عليهم اقتصر على إيداع مبلغ أصل الدين فقط دون الصائر والفوائد القانونية ، وبأن الحجز الوحيد الذي أوقعه يبقى منصب على الرسم العقاري عدد 32438/س الذي يخص الملك المسمى "ظهر البير" ، والحال أن ما ورد بمذكرة المستأنف عليهم لا أساس لها من الصحة . والتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر . وأرفق المقال بنسخة حكم وغلاف التبليغ ونسخة من حكم قضى بالأداء ونسخة من محضر إنذار عقاري .

وبتاريخ 27/10/2022 تقدم دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جوابية عرضوا فيها أن الإستئناف لم يأت بجديد وان المقال الإستئنائي شابته عدة تناقضات وان مورث العارضين أدى أصل الدين المحكوم به وذلك مباشرة بعد صدور الحكم ، أما بالنسبة للدفع بمخالفة الوثائق المدلى بها للفصل 440 من ق.ل.ع فيبقى مردود ويتعين رده لعدم إدلاء المستأنف بما يخالف الوثائق المذكورة ، والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 17/11/2022 حضر لها دفاع الطرفين وبعد أن اعتبرت المحكمة القضية جاهزة ، تقرر حجزها للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 01/12/2022 .

محكمة الإستئناف

حيث انه من بين الدفوع التي يتمسك بها الطاعن هو أن الحكم الذي استصدره قضى لفائدته بالمبلغ المحكوم به إضافة إلى الفوائد القانونية والمصاريف والحال أن المستأنف عليهم عرضوا عليه فقط المبلغ المحكوم به ، كما ان الحجز الذي باشره يخص الرسم العقاري عدد 32438/س فقط وليس باقي الرهون الأخرى .

لكن ، حيث انه بالرجوع إلى الحكم الذي استصدره الطاعن في مواجهة مورث المستأنف عليهم عدد 5443 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/05/2018 ملف عدد 9948/8210/2017 ، يلقى بأنه قضى بأداء مورث المستأنف عليهم لفائدة البنك مبلغ 514.309,44 درهماً أصل الدين مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميله الصائر ، كما انه بالرجوع إلى شهادة الملكية

موضوع الرسم العقاري عدد 32438/س يتبين بأن الرهون التي أقامها المستأنف على الرسم المذكور تتمثل في الرهن الرسمي المقام بتاريخ 05/08/2004 سجل 58 عدد 1918 ضمانا لسلف قدره 120.000,00 درهم والرهن الرسمي المقام بتاريخ 19/01/2006 سجل 62 عدد 398 ضمانا لسلف قدره 270.824,02 درهما والإندار العقاري المؤرخ في 16/07/2019 سجل 130 عدد 728 ضمانا لسلف قدره 120.000,00 درهم ، ليكون مجموع مبلغ الرهون التي أوقعها مورث المستأنفين على حصته في الرسم العقاري عدد 32438/س هو مبلغ 510.824,02 درهما، وهو مبلغ يقل عن المبلغ الذي عرضه المستأنف عليهم على المستأنف وأدعوه رهن إشارته بصندوق المحكمة بعد رفضه له (514.209,44 درهم) ، وبذلك يكون الرهن المنصب على الرسم العقاري عدد 32438/س قد انقضى استنادا للمادة 212 من مدونة الحقوق العينية التي تنص على أن الرهن ينقضي بالوفاء بالدين ، وما نعاه الطاعن من أن الحكم القاضي بالأداء يتضمن إضافة إلى أصل الدين الفوائد القانونية والمصاريف وهو ما لم يثبت أداؤه المستأنف عليهم يبقى مردود ، لأن شواهد الملكية لا تتضمن أن الرهن يشمل الفوائد القانونية والمصاريف القضائية ، أما بخصوص ما نعاه الطاعن من أن الحجز الوحيد الذي أقامه يخص الرسم العقاري عدد 32438/س ولا يخص باقي العقارات الأخرى يبقى مردود بدوره ، لأن الطاعن وقت تقديمه لدعوى الأداء في مواجهة مورث المستأنف عليهم طالب بمجموع مبلغ الدين الذي في ذمته بمبلغ 2.350.486,41 درهما موضوع عدة عقود سلف ، وإن المحكمة مصدرة الحكم بالأداء عدد 5443 الموماً إليه أعلاه قضت بإجراء خبرة لتحديد مبلغ المديونية ثم حسمت في تحديدها في مبلغ 514.309,44 درهما ، والحكم المستأنف في الوقت الذي اعتبر فيه أن البنك لم يثبت أي مديونية ناشئة عن قروض أخرى غير تلك التي كانت موضوع مطالبة بالأداء كان مصادف للصواب ، لأن البنك يبقى مدعو لإثبات كون دعوى الأداء التي تقدم بها لا تشمل المديونية موضوع الرهن المنصب على العقارات الأخرى ، وبذلك فإن المستأنفين بعرضهم وإيداعهم للمبلغ المحكوم به لفائدة المستأنف 514.309,44 درهما يكونون قد أبرؤوا ذمتهم من مبلغ الدين وهو ما يستوجب التشطيب على الرهون المقيدة برسم الملكية ومطالب التحفيظ ، مما تبقى معه الدفوع المثارة من قبل المستأنف عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .