

**L'annulation du contrat de vente
d'un bien immobilier est sans
incidence sur l'obligation de
l'emprunteur de rembourser le
crédit ayant servi à son
financement (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56791	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4398
Date de décision 20240924	N° de dossier 2024/8222/2887	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Opérations de crédit, Banque et établissements de crédit		Mots clés Radiation de l'hypothèque, Prêt immobilier, Obligation de remboursement, Loi 31-08 sur la protection du consommateur, Intérêts de retard, Contrat de prêt, Confirmation du jugement, Calcul des intérêts, Autonomie des contrats, Annulation du contrat de vente	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un emprunteur au remboursement du capital restant dû d'un prêt immobilier, la cour d'appel de commerce examine l'incidence de l'annulation de la vente du bien financé sur l'obligation de restitution des fonds. L'emprunteur soutenait que l'annulation de la vente et la radiation de l'hypothèque emportaient extinction de sa dette.

Par voie d'appel incident, l'établissement prêteur contestait le rejet de sa demande au titre des pénalités contractuelles et d'une indemnisation complémentaire. La cour retient que l'annulation du contrat de vente est sans effet sur la validité du contrat de prêt et les obligations qui en découlent, le prêt constituant une convention distincte et autonome.

Elle écarte également la demande de l'établissement prêteur, rappelant qu'en application de l'article 133 de la loi 31-08, la déchéance du terme ne permet de réclamer, outre le capital, que les intérêts échus et un intérêt de retard plafonné. La cour juge enfin que les intérêts légaux prévus à l'article 875 du code des obligations et des contrats constituent une réparation suffisante du préjudice né du retard de paiement, faute pour le créancier de prouver une perte ou un manque à gagner distinct.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بخصوص الاستئناف الأصلي: حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 30/04/2024 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 10/05/2024 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة، أداء وأجلا.

بخصوص الاستئناف الفرعي: حيث إن الاستئناف الفرعي قدم مستوفيا لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

بخصوص الاستئناف الأصلي: حيث تمسك المستأنف الغاء الحكم المستأنف القاضي بأداء الدين الناتج عن عقد القرض المضمون برهن موقع من الطرفين بتاريخ 15/12/2008، بعلّة أنه صدر حكم ببطان عقد البيع المبرم بين ودادية ك. والمستأنف وبالتشطيب على عقد البيع المقيد بالرسم العقاري عدد 20/64246. تم تأييده بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط عدد 389 بتاريخ 12/11/2023 موضوع ملف عدد 489/1402/2022.

وحيث إنه خلافا لما تمسك به المستأنف، فالاطلاع على عقد القرض المبرم بين الطرفين والمؤرخ في 15/12/2008 يتبين أن الطاعن قد استفاد من قرض عقاري بقيمة 1.500.000,00 درهم والتزم بأدائه وفق شروط العقد أعلاه، والحال أن المنازعة في عقد البيع والتصريح ببطلانه والتشطيب على الرهن المقيد بالرسم العقاري لا تأثير له على صحة عقد القرض المبرم بين الطرفين ولا على الالتزامات المترتبة عنه. وطالما أن المستأنف لم يدلي بحجة قانونية تفيد انقضاء التزاماته التعاقدية موضوع عقد القرض يبقى ما ذهب إليه الحكم المستأنف صائبا ويكون سبب الطعن غير مؤسس ويتعين رده وتحميل رافعه الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنه.

بخصوص الاستئناف الفرعي:

وحيث عابت المستأنفة على الحكم الابتدائي مجانيته الصواب وذلك بحرمانها من مجموع مستحقاتها المطالب بها والحكم لها فقط بمبلغ 1.448.698,76 درهم.

وحيث إنه وخلافا لما تمسكت به الطاعنة وطبقا للمادة 133 من قانون 08-31 فإنه " في حالة توقف المقترض عن الأداء وعندما لا يطالب المقترض بالتسديد الفوري لرأس المال المتبقي المستحق، فإن المقترض لا يجوز له أن يرفع من سعر الفائدة الواجب على المقترض أدائه إلى أن يستأنف التسديد العادي للأقساط التعاقدية المستحقة.

إذا اضطر المقترض لطلب فسخ العقد، جاز له أن يطالب المتوقف عن الأداء بالتسديد الفوري لرأس المال المتبقي المستحق بإضافة الفوائد الحال أجلها وغير المؤداة. وتترتب على المبالغ المتبقية إلى تاريخ التسديد الفعلي فوائد عن التأخير على ألا يتجاوز سعرها الأقصى 2% من الرأس المال المتبقي المستحق." وبالتالي فإنه بفسخ العقد وحلول الدين يصبح الدين عاديا ولا يرتب إلا الفوائد القانونية عن الأقساط الحالة من تاريخ الطلب إلى غاية الأداء دون الدين المترتب عن الرأسمال المتبقي مما يكون سبب الطعن غير مرتكز على أساس قانوني ويتعين رده.

وحيث إنه فيما يخص ما تمسكت به الطاعنة من خرق للفقرة الثانية من الفصل 264 من قانون الالتزامات والعقود فإنه وعلى خلاف ذلك يتبين من خلال الحكم المستأنف أنه تم الحكم بالفوائد القانونية التي هي فوائد مترتبة عن التأخير في الأداء قد نظمها الفصل 875 من قانون الالتزامات والعقود وهو ما ينطبق على نازلة الحال، أما بخصوص التعويض فإنه يحدد في حالة ما إذا لحق الطرف من خسارة أو ما فاته من كسب وهو ما لم يتم إثباته من طرف الطاعن وتبقى الفوائد القانونية كافية لجبر ضرر التماطل والتأخير في الأداء ويبقى ما ذهب إليه الحكم المستأنف عن صواب ومؤسس قانونا ومعللا تعليلا سليما ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف الفرعي وتحميل رافعه الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي

في الموضوع: بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.