

# **Le paiement du prêt par l'assureur-décès entraîne la nullité de la saisie immobilière et la radiation de l'hypothèque (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 55679	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3482
<b>Date de décision</b> 20240624	<b>N° de dossier</b> 2024/8213/2680	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Saisie Immobilière, Surêtés	<b>Mots clés</b> Saisie immobilière, Radiation de l'hypothèque, Prêt bancaire, Paiement par l'assureur, Nullité de la saisie, Mainlevée, Hypothèque, Héritiers de l'emprunteur, Extinction du gage, Extinction de la dette, Assurance-décès		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur le sort d'une procédure de saisie immobilière lorsque la créance garantie est éteinte par le paiement effectué par un assureur-décès en exécution d'une décision de justice. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en annulation des héritiers du débiteur irrecevable, faute pour eux de justifier du paiement de la dette.

Devant la cour, les appelants produisaient une décision de justice définitive, exécutée postérieurement au jugement, condamnant la compagnie d'assurance à régler le solde du prêt à l'établissement bancaire. La cour retient que ce paiement par l'assureur, qui a désintéressé le créancier poursuivant, a eu pour effet d'éteindre la créance principale.

Elle en déduit, au visa de l'article 212 du Code des droits réels, que l'extinction de l'obligation garantie emporte de plein droit l'extinction de l'hypothèque. Les mesures d'exécution engagées étant dès lors devenues sans fondement juridique, le jugement est infirmé, la procédure de saisie annulée et la radiation de l'inscription hypothécaire ordonnée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعنون بواسطة نائبهم الأستاذ مولاي سعسد (ع.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/05/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 4790 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/05/2021 في الملف عدد 2276/8203/2021 القاضي في منطوقه في الشكل بعدم قبول الطلب وتحميل رافعته الصائر.

في الشكل :

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعين تقدموا بواسطة نائبهم بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرضون خلاله أن مورثتهم المسماة قيد حياتها مليكة (أ.) قد اقتنت الشقة السكنية الكائنة بعنوانهم أعلاه ، وهي عبارة عن شقة في مشروع السكن الاجتماعي ، وأنها استفادت من قرض سكني في مبلغ 150.000,00 درهم لدى الشركة ع.أ. ، وأن هذا القرض السكني مؤمن عليه من طرف المتوفاة لدى م.ل. ، بعد قيامها بجميع الإجراءات المتطلبة قانونا في مثل هذه الحالات ، وأنهم تقدموا لدى الشركة ع. قصد تسوية ملف الشقة السكنية وإحلال شركة التأمين م.ل. محل المتوفاة في أداء باقي أقساط القرض لفائدة المؤسسة البنكية ، غير أن هذه الأخيرة تماطلهم في مباشرة الإجراءات ، وأنهم تقدموا بتبليغ انذار إلى المؤسسة البنكية يخبرونها بوفاة المستفيدة من القرض وإحلال شركة التأمين محلها ، مع مطالبتها بالتشطيب على اسمها بالمحافظة العقارية وكذلك الرهن الواقع على الصك العقاري ضمنا للدين ونقل الملكية لهم ، مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ، غير أن الإنذار بقي بدون جدوى ، وأنهم وجهوا كذلك إنذارا إلى شركة التأمين م.ل. بناء على الفصل 306 وما يليه من قانون المسطرة المدنية والفصلين 309 و 230 من ق ل ع ، يعرضون في انذارهم على المؤمنة قصد مباشرة الإجراءات القانونية طبقا للبند المتعلق ب " المراقبة - الخبرة - التحكيم " قصد إحلالها محل المتوفاة في أداء باقي الأقساط ، غير أن المؤمنة تمتنع ، وأنهم تقدموا بدعوى إحلال المؤمنة في أداء باقي الدين الذي لا زال عالقا بالمستفيدة منه فتح لها ملف بالمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء تحت عدد 2801/1201/2018 ، غير أنهم بتاريخ 17/02/2021 تفاجؤوا بتبليغهم بإنذار عقاري بمثابة حجز عقاري بناء على طلب الشركة ع.م.أ. موضوعه نفس القرض الذي استفادت منه مورثتهم تأسيسا على كون هذا العقار مثقل برهن رسمي لفائدتها ، وأن هذا الإنذار العقاري باطل من الناحية القانونية ، ذلك أنهم ينازعون استحقاق الدين بصفة عامة ، وأن من عليه تحمل باقي الأقساط الغير المؤداة هو شركة التأمين م.ل. ، وأن المدعى عليها سبق لها أن تقدمت بواسطة دفاعها بدعوى الأداء يخص نفس عقد القرض بناء على كشوفات حسابية هي نفسها موضوع الإنذار العقاري أمام هذه المحكمة صدر فيها حكم قضى بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الدعوى ، ملتصين بالحكم والتصريح ببطان إجراءات الحجز العقاري وإجراءات النزاع الجبري للملكية العقارية موضوع ملف التنفيذ عدد 21/8516/2021 المبلغ لهم بتاريخ 17/02/2021 حسب الثابت من ثلاث إنذارات مع طي تبليغهم ، وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالحي الحسني بالتشطيب على إجراءات النزاع الجبري الواقع على العقار المملوك لهم المسمى 17L027 ذي الرسم العقاري عدد 42303/63 من قبل الشركة ع.م.أ. في إطار ملف التنفيذ عدد 21/8516/2021 موضوع انذار عقاري بمثابة حجز عقاري بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء ، وأمر مأمور إجراءات التنفيذ بتعطيل إجراءات الحجز العقاري المفتوحة بمناسبة ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل البنك المطلوب ضده جميع الصوائر ، مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها كافة المصاريف ، وأرفقوا مقالهم بشهادة التأمين وصورة لمذكرة تأكيدية وصورة لمقالين

وانذار عقاري بمثابة حجز وصورة لارجاع المهمة وطى التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 29/03/2021 والتي أجابت من خلالها بأن مسطرة الإنذار العقاري وجهت للورثة بصفتهم خلفا للهاكمة وانتقلت اليهم المديونية التي تركتها لفائدتها وأن شهادة التقييد الخاصة تجعلهم المالكون للعقار موضوع الرهن والمدينون لها ، وأن المدعون أقرروا في مقالهم أن شركة التأمين رفضت الحلول مكانهم وأداء ولو جزء من الدين ، وأن العارضة لا تعتبر طرفا في عقد التأمين حتى تلزم المؤمنة على أداء ما بذمتها ، وأنه على فرض موافقة شركة التأمين على الأداء بعد تحقق شروط ذلك ، فإنها لن تؤدي الا جزءا من المديونية بناء على تاريخ الوفاة والأقساط المتبقية ، وبالتالي ستبقى المديونية قائمة في حق الورثة ولو بشكل جزئي ، وأن مسطرة الإنذار العقاري لا تبطل إلا بأداء الدين بأكمله على اعتبار أن الرهن الرسمي بطبيعته غير قابل للتجزئة ويتضمن كل الدين وكل جزء من الدين ، وبالتالي يبقى من حقها بصفتها دائنة مرتبهة التمتع بضمانة الرهن ، وأنها حاصلة على شهادة التقييد الخاصة وهي سند تنفيذي ، وأن الدفع بوجود شركة التأمين لا يخول لهم ابطال مسطرة الإنذار العقاري ويتعين رده ، وبخصوص الدفع المتعلق بالأداء فإن الدائن المرتهن من حقه الجمع بين عدة مساطر لأداء دينه ، وفي هذه النازلة فإن الجمع بين دعوى أداء الدين ومسطرة الإنذار العقاري تبقى صحيحة ولا يوجد ما يمنع ذلك ، ملتزمة رد دفع المدعية والحكم برفض الطلب ، وادلت بصورة لشهادة التقييد الخاصة وشهادة الملكية .

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعين بواسطة نائبهم بتاريخ 12/04/2021 والذين عقبوا من خلالها بأن دفع المدعى عليها بكونها ليست طرفا في عقد التأمين لا يستقيم والهدف منه هو حرمانهم من حقوقهم في إحلال شركة التأمين محل المتوفاة في أداء كافة الدين المتبقي اللاحق لتاريخ الوفاة ، وأن ما يكذب مزاعم البنك هو وثيقة التأمين نفسها التي تحمل رأسية مشتركة بين البنك المدعى عليه الى جانب الشركة م.ل. ، فضلا على أن المدعى عليها لم يسبق لها أن أثارَت دفعا بكونها ليست طرفا في العقد المتعلق بالتأمين ، وأنه لمباشرة مسطرة الإنذار العقاري يجب ان يكون مبلغ الدين حالا ومستحقا وغير منازع فيه ، وأن الدين الذي يؤسس عليه المدعى عليه غير مستحق حاليا وهو متنازع بخصوصه بمقتضى دعوى قضائية من طرفهم أمام المحكمة المدنية بالدار البيضاء ، ملتسمين الحكم برد دفعات المدعى عليها والحكم وفق ملتسماتهم بالمقال الافتتاحي للدعوى مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ، وأدلوها بشهادة التأمين وصورة لمذكرة جوابية وصورة لحكم وصورة لمذكرة تأكيدية .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 03/05/2021 والتي أجابت من خلالها بأنه بخصوص الدفع المتعلق بوجود تأمين على القرض أنها تؤكد ما جاء في مذكرتها الجوابية المدلى بها في جلسة 29/03/2021 ، وأنه بخصوص الدفع المتعلق بأن الدين غير مستحق حاليا ومتنازع بخصوصه فإن عدم نفي الطرف المدعي لمديونيتهم اتجاهها فإن طلبهم الرامي الى بطلان الإنذار العقاري يبقى غير مبرر طالما أن الرهن الرسمي بطبيعته غير قابل للتجزئة ويضمن الدين كله ملتزمة رد دفع المدعين والحكم برفض الطلب .

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

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون أن العارضين لم يبلغوا بعد بالحكم موضوع الحاليين بذلك التصريح بقبول الاستئناف لكونه قد قدم داخل الأجل ومستوف لكافة الشروط المتطلبية قانونا كما أسست المحكمة التجارية الحكم المتخذ على حيثية تتعلق ب " أمام خلو الملف مما يفيذ أداء المدعين باقي اقساط القرض، أو ما يفيد حلول شركة التأمين محلهم في الأداء" مما قضت معه بعدم قبول الطلب شكلا وأن العارضين و بناء على الدعوى التي تقدموا بها و التي تتعلق بإحلال شركة التأمين محل مؤمنتها مورثة العارضين في الأداء أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في الملف عدد 2018/1201/2801 حكم عدد 251 بتاريخ 726/01/2018 قضى في الشكل : بقبول المقال الافتتاحي وعدم قبول مقال الإدخال وفي الموضوع : بصرف النظر عن إجراء الخبرة و الحكم على المدعى عليها شركة التأمين الحياة محل مؤمنتها في الاداء الهالكة مليكة (أ). مورثة المدعين أعلاه لدى الشركة ع.أ. بخصوص باقي الأقساط غير المؤداة من قبل القرض موضوع بوليصة التأمين عدد 1601000031153000 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن

التنفيذ وتحميلها الصائر وهذا الحكم الذي استأنفته شركة م.ل. فتح له ملف بمحكمة الإستئناف تح عدد 2022/1201/9098 انتهى بصدر قرار استئنافي بتاريخ 28-03-2023 تحت عدد 3048 قضى في الشكل : بقبول الإستئناف وفي الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر وبادر العارضين إلى تبليغ و تنفيذ مقتضيات القرار الإستئنافي المشار إليه أعلاه له ملف التبليغ و التنفيذ عدد 2023/6206/9839 المفوض القضائي السيد (أ.) انتهى بتحرير محضر تنفيذ القيام بعمل و الأداء المالي وأن السيد المفوض القضائي محضره في الملف الذي يفيد تنفيذ مقتضيات القرار الإستئنافي بإحلال المؤمنة في أداء الأقساط و سلم له المسؤول بشركة التأمين صورة شمسية من وثيقة DECHARGE تنفيذا للقرار الصادر بهذا الصدد كما سلمه صورة شمسية لشيك بمبلغ : 146.711,44 درهم المستفيد منه الشركة ع. ويتبين مما سبق و من الوثائق التي تثبت تنفيذ حكم بإحلال شركة التأمين المؤيد له القرار الإستئنافي خاصة محضر التنفيذ المنجز من طرف السيد المفوض القضائي عبد الكريم (أ.) من أن ذمة العارضين خالية من أي التزام و أن شركة التأمين هي من أصبحت بقوة القانون استنادا لقرار محكمة الإستئناف من حلت محلهم في الأداء و استنادا كذلك لملف التنفيذ مما يتعين معه و الحالة هاته إلغاء الحكم المتخذ و بعد التصدي الحكم من جديد بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم وفق ملتزمات العارضين بالمقال الإفتتاحي للدعوى ابتدائيا ، ملتمسون قبول الاستئناف شكلا وموضوعا الحكم و التصريح بإلغاء الحكم المتخذ و بعد التصدي الحكم من جديد بما يلي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع ببطان إجراءات الحجز العقاري و إجراءات النزع الجبري للملكية العقارية موضوع ملف التنفيذ عدد 2021/8516/21 المبلغ للعارضين بتاريخ 17-02-2021 حسب الثابت من ثلاث الإنذارات مع طي تبليغهم المرفقة بالمقال الإفتتاحي للدعوى ابتدائيا وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالحي الحسني بالتشطيب على إجراءات الجبري الواقع على العقار المملوك للعارضين المسمى 17L027" ذي الرسم العقاري عدد 63/42303 من قبل الشركة ع.م.أ. في إطار ملف التنفيذ عدد 2021/8516/21 موضوع انذار عقاري بمثابة حجز عقاري بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء وأمر السيد مأمور إجراءات التنفيذ بتعطيل إجراءات الحجز العقاري المفتوحة بمناسبة و تحميل المستأنف عليها جميع الصوائر. وأرفق المقال بنسخة الحكم الابتدائي والحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي المشار إليهما أعلاه ومحضر التنفيذ و وثيقة DECHARGE وصورة من الشيك.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 10/06/2024 حضرت الاستاذة (س.) و أسندت النظر، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/06/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون ضمن مقالهم الاستئنافي بأنه صدر حكم عن المحكمة الابتدائية المدنية بتاريخ 26/01/2022 قضى بإحلال شركة التأمين محل مؤمنتها (مورثتهم) في أداء الأقساط غير المؤداة و تم تأييده من طرف محكمة الاستئناف بمقتضى القرار الصادر بتاريخ 28/03/2023 و الذي تم تنفيذه من طرف المؤمنة لفائدة البنك و بالتالي أصبحت ذمتهم خالية من أي التزام، مما يوجب الاستجابة لطلبهم.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء قضت بموجب الحكم عدد 251 الصادر بتاريخ 26/01/2022 في الملف رقم 2801/1201/18 بإحلال شركة التأمين الحياة محل مؤمنتها الهالكة مليكة (أ.) لدى الشركة ع.أ. بخصوص الأقساط غير المؤداة، و هو الحكم الذي تم تأييده بموجب القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت رقم 3048 الصادر بتاريخ 28/03/2023 في الملف رقم 9098/1201/2022، و أن البنك المطعون ضده قد توصل من المؤمنة بمبلغ الأقساط غير المؤداة حسب ما يستفاد من محضر التنفيذ المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (أ.) بتاريخ 18/12/2023 في إطار ملف التنفيذ عدد 9839/6206/2023.

وحيث إن الثابت من شهادة التقييد الخاصة و من شهادة الملكية العقارية و الإنذار العقاري، أن المطعون ضده باشر إجراءات التنفيذ على الرسم العقاري عدد 63/42303 المملوك للطاعنين في إطار استخلاص مبلغ القرض المحدد في 150.000,00 درهم.

وحيث إنه مادام البنك المطعون ضده قد استوفى مبلغ الدين المستحق له فإن ذلك يعتبر موجبا لانقضاء الرهن وفقا لمقتضيات المادة 212 من مدونة الحقوق العينية، وتكون إجراءات الإنذار العقاري قد أصبحت غير مؤسسة قانونا و لا موجب يبررها، و بذلك فمستند الطعن مرتكز على أساس الشيء الذي يستوجب إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بإبطال إجراءات الإنذار العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 21/8516/2021 المبلغ للطاعنين بتاريخ 17/02/2021، و الإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالحي الحسني بالتنشيط على الرهن المضمن بالرسم العقاري عدد 42303/63 لفائدة البنك المطعون ضده و تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد ببطان الإنذار العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 21/8516/2021 مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، و بالإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالحي الحسني بالتنشيط على الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 13/08/2014 (سجل 61 عدد 2308) من الرتبة الأولى ضمنا لسلف مبلغه 150.000,00 درهم على الرسم العقاري عدد 42303/63 و تحميل المستأنف عليها الصائر.