

**Mainlevée d'hypothèque :
L'extinction de la dette du co-
emprunteur décédé par l'effet de
l'assurance, établie par une
décision irrévocable, justifie la
mainlevée totale de la garantie
après paiement par le co-
emprunteur survivant de sa part
du prêt.**

Identification			
Ref 43445	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 9171
Date de décision 16/10/2018	N° de dossier 2025/8221/793	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Hypothèque, Surêtés		Mots clés Solidarité, Prêt bancaire, Paiement par consignation, Mainlevée d'hypothèque, Hypothèque, Extinction de l'obligation, Co-emprunteurs, Caractère accessoire de l'hypothèque, Autorité de la chose jugée, Assurance décès	
Base légale Article(s) : 212 - 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

Infirmant le jugement du Tribunal de commerce, la Cour d'appel de commerce rappelle que le caractère accessoire de la sûreté réelle entraîne son extinction consécutivement à celle de l'obligation principale garantie. L'extinction de la dette est en l'occurrence établie par la réunion de deux causes : le paiement par consignation de la part d'un co-emprunteur, et l'effet d'une assurance-décès couvrant la part du second co-emprunteur, dont le bénéficiaire avait été définitivement reconnu aux héritiers par une précédente décision passée en force de chose jugée. La Cour écarte dès lors l'argument du créancier fondé sur l'indivisibilité de la garantie et le caractère solidaire de l'engagement, l'autorité de la chose jugée de la décision antérieure s'opposant à toute nouvelle appréciation de l'étendue de la dette des héritiers. L'obligation principale étant intégralement éteinte, la demande en mainlevée de l'inscription grevant l'immeuble est jugée fondée. Il est par conséquent fait droit à la demande de délivrance d'un certificat de mainlevée, sous peine d'astreinte.

Texte intégral

و أدرجت القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 2025/06/21 حضرت (ذ نصوابي) و حضرت (ذة زكي) عن (ذ بنعبد الرازق) ملتمة اجلا إضافيا المحكمة تعتبر القضية جاهزة مع حجزها للمداولة لجلسة 2025/06/19 ادلت خلالها المستانف عليها بجواب جاء فيه لئن اودع المستانف الأول بحساب الصندوق مبلغا قدره 157668.85 درهم و هو من ضمن الورثة فان الرهن يبقى قائما طبقا للمادة 212 من مدونة الحقوق العينية ، علما أن عقد الرهن غير قابل للتجزئة و يبقى بذاته ضد المستفيدين من القرض بدليل البند 6 من عقد القرض مضيفة بكون عقد القرض لم يتضمن كون الهالك عمر (هـ) و يوسف (هـ) استفادا كل واحد منهما من نصف القرض أي 250000.00 درهم لكل واحد بل انهما متضامنين في

القرض ككل دون تجزئته إزاء البنك و ان الخبير خلص الى ان مجموع القرض المتبقى بذمة المستانفين كتلة واحدة هو 474017.70 درهم مع ما ترتب عنها من فوائد التأخير حسب شروط العقد ملتمة تاييد الحكم المستانف . و من جهة أخرى فان موروث المستانفين لا يستفيد من التأمين على الحياة و المستفيد منه هو يوسف (هـ) المستانف الأول و ان بوليصة التأمين تؤمن في حدود 500000.00 درهم للسيد يوسف (هـ) و ليس عمر (هـ) و ان ما اودعه المستانف الأول بصندوق المحكمة يمكن خصمه من المديونية الاجمالية التي لا تشفع بالحصول على رفع اليد عن الرهن . ارفقت مذكرتها بصورة لعقد تامين و صورة لعقد قرض .

محكمة الاستئناف

حيث يلقى من تقرير الخبرة المنجز امام محكمة أول درجة بواسطة الخبير السيد (سعيد كرام) أن حصة المستانف الأول من أقساط القرض المضمون برهن على العقار المطلوب تسليم شهادة رفع اليد عنه هي النصف و أن حجم مديونيته المترتبة عن توقفه عن أداء هذه الحصة هو 237007.35 درهم خصم منه مبلغ 79338.50 درهم الذي اودعه المستانف بصندوق المحكمة لفائدة البنك ليخلص الخبير الى انه لا زال مدينا بمبلغ 157668.85 درهم ، و لما تبين ان المستانف الأول بادر خلال هذه المرحلة لايداع المبلغ المتبقى بذمته بتاريخ 2025/04/29 بصندوق المحكمة بالحساب رقم 9408 لفائدة المستانف عليها بموجب شيك بنكي تحت رقم 0371330 مسحوب عن البنك المغربي للتجارة الخارجية بعد ان سلك بخصوصه مسطرة العرض توجت برفضه وفق المحضر المنجز بهذا الشأن ، و طالما ان الطرف المستانف استظهر بقرار رقم 641 الصادر بتاريخ 2016/04/28 في اطار الملف عدد 15/8222/1933 على اثر مطالبة البنك ورثة الهالك عمر (هـ) بأداء القرض المضمون بذات الرهن العقاري و القاضي بتاييد الحكم المستانف بعدم قبول الطلب في مواجعتهم بعلة ان البند 19 من عقد القرض يعطي للبنك الحق في حلول محل المقترض في قبض الراسمال الممنوح من شركة التامين عند تحقق شرط الوفاة او العجز ... و أنه بثبوت وفاة المقترض عمر (هـ) يكون قد تحقق الشرط الواقف الذي يحول دون رجوع البنك على ورثة المقترض المتوفى بخصوص نصف مبلغ القرض الممنوح « و لكون القرارات الاستئنافية حائزة لقوة الشيء المقضي به و هي حجة فيما فصلت فيه من الحقوق و ان الدين انقضى في مواجهة الورثة بخصوص حصة والدهم الهالك في القرض المحددة في النصف و انه تطبيقا لمبدأ الأثر الناقل للاستئناف الذي ينقل النزاع لمحكمة ثاني درجة بجميع دفعه و اسانيد الواقعية و القانونية في حدود الأسباب المثارة فان الثابت ان المستانف الأول برأ ذمته من مجموع المديونية المترتبة بذمته عن حصته في عقد القرض و أضحى الدفع المنصب على كون المستانف الأول و موروث المستانفين جميعا متضامنين في القرض ككل دون تجزئته إزاء البنك غير جدير بالاعتبار طالما ان التضامن لا يفترض مع استحضار كون القرار أعلاه أجاب عن ذات الدفع ، المعطيات جميعها تثبت انقضاء مجموع الدين المضمون بالرهن المقيد بالرسم العقاري موضوع الطلب يستتبعه بحسب المال انقضاء الرهن طالما ان هذا الأخير التزام تبعية للالتزام الأصلي الذي انقضى وفق ما تم بيانه ، و يبقى بالنتيجة طلب تسليم شهادة رفع اليد عن الرهن المقيد بالرسم العقاري عدد 04/89059 المدعو تاركة 532 الكائن ب (...) مراكش مؤسس قانونا و جدير بالاستجابة و لكون الغرامة التهديدية وسيلة قانونية لاجبار المحكوم عليه بالقيام بالعمل على تنفيذه ارتأت المحكمة بما لها من سلطة تقديرية في هذه الصدد تحديدها في مبلغ 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و

تأسيسا على ما سبق

فإن الأمر يستوجب إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد على المستأنف عليها بتسليم المستأنفين شهادة رفع اليد عن الرهن المقيد بالرسم العقاري عدد 04/89059 المدعو تاركة 532 الكائن ب (... مراكش تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميلها الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد على المستأنف عليها بتسليم المستأنفين شهادة رفع اليد عن الرهن المقيد بالرسم العقاري عدد 04/89059 المدعو تاركة 532 الكائن ب (... مراكش تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميلها الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس

المستشارة المقررة

كاتبة الضبط

Version française de la décision

Vu le mémoire d'appel, le jugement attaqué, les conclusions des parties et l'ensemble des documents versés au dossier.

Vu le rapport du conseiller rapporteur dont la lecture a été omise avec l'accord du Président et sans opposition des parties.

Les parties ayant été convoquées à l'audience du 2025/06/12.

En application des dispositions de l'article 19 de la loi sur les tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants, ainsi que 429 du Code de procédure civile.

Après consultation des conclusions du Ministère Public.

Après délibérations conformément à la loi.

En la forme : Considérant qu'en vertu d'un mémoire enregistré et ayant fait l'objet du paiement des droits de timbre le 2025/05/15, les appelants susmentionnés ont interjeté appel du jugement numéro 886 rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech le 2021/03/23 dans le cadre du dossier numéro 2020/8210/246, qui a statué en la forme en recevant la demande et au fond en la rejetant, avec condamnation du demandeur aux dépens.

Considérant qu'aucune preuve de la notification du jugement attaqué à l'appelant n'a été fournie, l'appel

est donc recevable, d'autant plus qu'il satisfait aux autres formalités requises par la loi, ce qui justifie qu'il soit déclaré recevable en la forme.

Au fond : Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les demandeurs ont déposé une requête introductive d'instance ayant fait l'objet du paiement des droits de timbre le 2020/01/14, exposant que Monsieur Youssef (H.), avec feu Omar (H.), avaient obtenu un prêt de 500.000,00 dirhams auprès de la défenderesse et avaient remis en garantie le titre foncier numéro 04/89059 relatif au bien immobilier dénommé Targa 532, et qu'ils avaient continué à payer les échéances du prêt mensuellement, et après le décès de Omar (H.) le 2011/11/17, il continuait à déposer sa part de l'échéance, soit la moitié, à la caisse du Tribunal de commerce de Marrakech, dossier d'exécution numéro 12/326, et que la défenderesse avait déjà présenté une demande de paiement du montant de la dette avec intérêts, ce qui a donné lieu à un jugement d'irrecevabilité au motif que les héritiers de Omar (H.) ne sont pas tenus au paiement car leur auteur était assuré sur la vie, et que le requérant Youssef a adressé une mise en demeure à la défenderesse lui demandant de déterminer le montant restant à sa charge afin de le lui proposer, mais cela est resté sans suite, et par conséquent, ils sollicitent qu'il soit ordonné à la défenderesse de lever la main sur le bien immobilier objet du nantissement, et à titre subsidiaire, qu'une expertise comptable soit ordonnée pour déterminer le montant de la dette restante à la charge de Youssef (H.) dans la limite de la moitié du prêt, sous astreinte de délivrance de la mainlevée, avec une amende comminatoire de 5000 dirhams par jour de retard dans l'exécution, avec condamnation aux dépens, et a joint à la requête une copie conforme d'un acte d'hérédité, un certificat de propriété, une copie d'un jugement de première instance, un arrêt d'appel, un certificat de non-pourvoi et une copie du contrat de prêt et une copie d'un avis. La défenderesse a répondu par l'intermédiaire de son représentant, exposant que les pièces du dossier ne contiennent aucun élément prouvant l'offre réelle ni le dépôt, et que la demande d'expertise n'est pas justifiée car le tableau d'amortissement du prêt indique le nombre d'échéances à payer, et concernant l'assurance, l'article 19 du contrat exonère la banque de toute responsabilité quant à l'existence de l'assurance, et qu'il incombe aux demandeurs de prouver l'existence de l'assurance. Les demandeurs ont produit une réplique confirmant ce qui précède. Après que le tribunal a rendu son jugement préparatoire ordonnant une expertise comptable le 2020/10/06, qui a conclu que le demandeur Youssef (H.) est toujours redevable envers la banque d'un montant de 157.668,85 dirhams après avoir déduit les montants déposés à la caisse du tribunal. Les demandeurs ont présenté des conclusions confirmant que Monsieur Youssef (H.) est prêt à déposer le montant déterminé par l'expertise à la caisse du tribunal, tandis que les héritiers de Omar (H.) ne sont pas tenus au paiement en raison de l'existence de l'assurance, sollicitant qu'il soit statué conformément à leurs demandes. La défenderesse a produit des conclusions après l'expertise,

exposant que le contrat de prêt ne peut être divisé et que les emprunteurs se sont engagés à payer solidairement et ont donné leur bien immobilier en nantissement, et que le nantissement est également indivisible et que le montant de la dette déterminé par l'expert est de 474.014,70 dirhams, sollicitant le rejet de la demande. Après épuisement de toutes les procédures légales, le jugement attaqué a été rendu. Les appelants ont interjeté appel en soutenant que le requérant Youssef (H.) est un émigré en France et qu'il lui était difficile d'être présent pour déposer le montant déterminé par l'expertise effectuée par l'expert à l'époque, car le monde était confronté à la pandémie de Corona et que les voyages étaient suspendus, et que le requérant, dès son retour au pays, a présenté une demande d'offre réelle contre l'intimée, dossier numéro 2022/8103/1284 a été ouvert, et une ordonnance a été rendue à ce sujet le 2022/08/22 ordonnant à l'un des huissiers de justice de se rendre à l'adresse de l'intimée pour proposer le montant du prêt restant à sa charge et déterminé par l'expertise à un montant de 157668.85 dirhams par chèque bancaire certifié, mais l'intimée a refusé de le recevoir, accompagné d'une copie du procès-verbal de refus d'offre réelle indiquant que la nommée Zineb (B.), responsable de l'agence bancaire de la société (A.M.L.) Bab Doukkala, a refusé de le recevoir, et le requérant a également présenté une demande d'ouverture de compte, dossier numéro 2022/8103/1404 a été ouvert, et il a obtenu une ordonnance du président du Tribunal de commerce de Marrakech sous le numéro 1404 en date du

2022/09/16 ordonnant le dépôt d'un montant de 157668.85 dirhams et que le requérant a déposé à la caisse du tribunal le montant susmentionné par chèque bancaire certifié par la banque (A.) sous le numéro 0114500000177009800052 agence Marrakech Medina rue Moulay Ismail Marrakech, et puisque le requérant Youssef (H.) a déposé ce qui restait à sa charge des sommes d'argent envers l'intimée en plus des autres sommes qu'il avait déjà déposées dans la même caisse conformément à l'attestation délivrée par le chef du greffe du Tribunal de commerce de Marrakech et que le requérant ne doit plus aucune somme à l'intimée, alors que les autres requérants, héritiers du défunt Omar (H.), ne sont pas tenus au paiement car leur auteur était assuré sur la vie et le risque assuré se réalise, la compagnie d'assurance est tenue au paiement conformément à ce qui a été confirmé par les deux jugements et la demande du requérant visant à lever la main sur le nantissement grevant leur bien immobilier dénommé Targa 532 portant le titre foncier numéro 04/89059 en garantie du prêt obtenu par le requérant et l'auteur des autres requérants Omar (H.) est justifiée pour le paiement d'une part et pour l'existence de l'assurance d'autre part. Sollicitant l'annulation du jugement attaqué et de statuer à nouveau après réformation conformément à la demande et de lever la main sur le nantissement grevant le bien immobilier des requérants portant le titre foncier numéro 04/89059 dénommé Targa 532. Il a joint à sa requête une copie du jugement, une copie de l'ordonnance, une copie conforme du procès-verbal de refus d'offre réelle, une copie de l'ordonnance, une copie du chèque et des copies de trois reçus de dépôt à la caisse du tribunal.

L'affaire a été inscrite à plusieurs audiences, dont la dernière était celle du 2025/06/21, où Maître Nssouabi était présente et Maître Zaki était présente pour Maître Benabdelrazak sollicitant un délai supplémentaire. Le tribunal considère que l'affaire est prête et la met en délibéré pour l'audience du 2025/06/19 au cours de laquelle l'intimée a produit une réponse indiquant que si le premier appelant a déposé sur le compte de la caisse un montant de 157668.85 dirhams et qu'il fait partie des héritiers, le nantissement reste en vigueur conformément à l'article 212 du Code des droits réels, sachant que le contrat de nantissement est indivisible et reste en lui-même contre les bénéficiaires du prêt, comme le prouve l'article 6 du contrat de prêt, ajoutant que le contrat de prêt ne contenait pas que le défunt Omar (H.) et Youssef (H.) ont bénéficié chacun de la moitié du prêt, soit 250000.00 dirhams chacun, mais qu'ils sont solidaires dans

le prêt dans son ensemble sans le diviser vis-à-vis de la banque et que l'expert a conclu que le montant total du prêt restant à la charge des appelants en un seul bloc est de 474017.70 dirhams avec les intérêts de retard selon les conditions du contrat sollicitant la confirmation du jugement attaqué. D'autre part, l'auteur des appelants ne bénéficie pas de l'assurance sur la vie et le bénéficiaire est Youssef (H.) le premier appelant et que la police d'assurance assure à hauteur de 500000.00 dirhams pour Monsieur Youssef (H.) et non Omar (H.) et que ce que le premier appelant a déposé à la caisse du tribunal peut être déduit de la dette totale qui ne suffit pas à obtenir la mainlevée du nantissement. Elle a joint à son mémoire une copie du contrat d'assurance et une copie du contrat de prêt.

Cour d'appel

Considérant qu'il ressort du rapport d'expertise effectué devant le tribunal de première instance par l'expert Monsieur Said Karam que la part du premier appelant des échéances du prêt garanti par un nantissement sur le bien immobilier pour lequel une attestation de mainlevée est demandée est la moitié et que le montant de sa dette résultant de son arrêt du paiement de cette part est de 237007.35 dirhams dont a été déduit un montant de 79338.50 dirhams que l'appelant a déposé à la caisse du tribunal au profit de la banque pour conclure que lui restait redevable d'un montant de 157668.85 dirhams, et considérant qu'il s'est avéré que le premier appelant a pris l'initiative au cours de cette étape de déposer le montant restant à sa charge le 2025/04/29 à la caisse du tribunal sur le compte numéro 9408 au profit de l'intimée au moyen d'un chèque bancaire sous le numéro 0371330 tiré sur la Banque Marocaine du Commerce Extérieur après avoir suivi à ce sujet la procédure de l'offre qui a abouti à son refus conformément au procès-verbal établi à ce sujet, et attendu que la partie appelante a produit une décision numéro 641 rendue le 2016/04/28 dans le cadre du dossier numéro 15/8222/1933 suite à la

demande de la banque aux héritiers du défunt Omar (H.) de payer le prêt garanti par le même nantissement immobilier et ordonnant la confirmation du jugement attaqué rejetant la demande à leur rencontre au motif que l'article 19 du contrat de prêt donne à la banque le droit de se substituer à l'emprunteur dans la perception du capital accordé par la compagnie d'assurance en cas de survenance du décès ou de l'incapacité... et qu'avec la preuve du décès de l'emprunteur Omar (H.), la condition suspensive qui empêche la banque de se retourner contre les héritiers de l'emprunteur décédé concernant la moitié du montant du prêt accordé est remplie » et étant donné que les décisions d'appel ont force de chose jugée et qu'elles constituent une preuve de ce qu'elles ont tranché en matière de droits et que la dette s'est éteinte vis-à-vis des héritiers concernant la part de leur auteur décédé dans le prêt déterminée à la moitié et qu'en application du principe de l'effet dévolutif de l'appel qui transfère le litige au tribunal de seconde instance avec tous ses moyens de défense et ses fondements factuels et juridiques dans les limites des moyens soulevés, il est établi que le premier appelant s'est libéré de l'ensemble de la dette à sa charge au titre de sa part dans le contrat de prêt et que le moyen selon lequel le premier appelant et l'auteur des appelants tous solidaires dans le prêt dans son ensemble sans le diviser vis-à-vis de la banque n'est pas digne d'attention étant donné que la solidarité ne se présume pas tout en rappelant que la décision susmentionnée a répondu au même moyen, tous les éléments prouvent l'extinction de l'ensemble de la dette garantie par le nantissement inscrit au titre foncier objet de la demande ce qui entraîne par conséquent l'extinction du nantissement étant donné que ce dernier est un engagement accessoire à l'engagement principal qui s'est éteint conformément à ce qui a été exposé, et il reste par conséquent que la demande de délivrance d'une attestation de mainlevée du nantissement inscrit au titre foncier numéro 04/89059 dénommé Targa 532 situé à (...) Marrakech est fondée en droit et digne d'être accueillie et étant donné que l'amende comminatoire est un moyen légal de contraindre le condamné à effectuer le travail afin de l'exécuter, le tribunal a estimé, avec son pouvoir d'appréciation à cet égard, qu'il convient de la fixer à un montant de 500 dirhams par jour de retard dans l'exécution et sur la base de ce qui précède

il convient d'annuler le jugement attaqué et de statuer à nouveau en ordonnant à l'intimée de délivrer aux appelants une attestation de mainlevée du nantissement inscrit au titre foncier numéro 04/89059 dénommé Targa 532 situé à (...) Marrakech sous astreinte de 500 dirhams par jour de retard dans l'exécution avec condamnation aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Annule le jugement attaqué et statuant à nouveau, ordonne à l'intimée de délivrer aux appelants une attestation de mainlevée du nantissement inscrit au titre foncier numéro 04/89059 dénommé Targa 532 situé à (...) Marrakech sous astreinte de 500 dirhams par jour de retard dans l'exécution avec condamnation aux dépens.

Ainsi fait et prononcé le jour, mois et an ci-dessus, par la même formation qui a participé aux débats.

Le Président

La Conseillère Rapporteur

La Greffière