

Prêt immobilier : Le caractère indivisible du contrat s'oppose à la rescision partielle de l'obligation de constituer une hypothèque, même en cas de défaillance du prêteur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61286	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3684
Date de décision 20230601	N° de dossier 2023/8201/703	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Effets de l'Obligation, Civil		Mots clés Rescision partielle du contrat, Refus de participation à l'acte de vente, Prêt immobilier, Obligation indivisible, Mise en demeure du créancier, Garantie de prêt, Effets de l'obligation, Constitution d'hypothèque, Confirmation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur le caractère indivisible du contrat de prêt immobilier et de l'obligation de constituer une sûreté réelle en garantie de son remboursement. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de l'emprunteuse tendant à la résolution partielle du contrat, limitée à son obligation de constituer une hypothèque. L'appelante soutenait que le refus de l'établissement prêteur de comparaître à l'acte de vente définitif pour la constitution de la garantie constituait un cas de demeure du créancier justifiant, au visa des articles 259 et 270 du dahir formant code des obligations et des contrats, la résolution de sa seule obligation de consentir à l'hypothèque. La cour écarte ce moyen en retenant que le contrat de prêt immobilier forme un tout indivisible. Elle relève que l'octroi du financement et la constitution de l'hypothèque sont des obligations interdépendantes, l'emprunteuse ne pouvant se prévaloir du bénéfice du prêt tout en sollicitant d'être déliée de la sûreté qui en est la condition essentielle. Dès lors, la cour juge que le contrat n'est pas susceptible de division en application de l'article 181 du même code. Par conséquent, la demande de résolution partielle de l'obligation de constituer la garantie, tout en maintenant le contrat de prêt pour le surplus, est jugée juridiquement infondée. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت فاطمة (ر.) بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 07/02/2023، تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 11922 الصادر بتاريخ 19/12/2022 في الملف عدد 8647/8201/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي " برفض الطلب مع تحميل رافعته الصائر ".

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنة، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن فاطمة (ر.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال لتجارية الدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/09/2022 ، عرضت فيه أنها اشترت الفيلا الواقعة بالعنوان أعلاه من شركة ع.ر.س. بمقتضى عقد وعد بالبيع بتاريخ 25 يونيو 2007 ، و أنها دفعت جزءا من الثمن بواسطة قرض عقاري من شركة التمويل "و.إ.". بمقتضى عقد قرض بتاريخ 8 أكتوبر 2007، و حازت الفيلا المذكورة و استلمتها بمقتضى محضر التسليم بتاريخ 8 دجنبر 2009 ولما كانت الرسوم العقارية التفصيلية غير جاهزة آنذاك لم تتمكن المدعية لا البائعة من إبرام العقد النهائي للبيع، و قد أبدت المدعية مؤخرا استعدادها لإنجاز عقد البيع النهائي بغية التمكن من تسجيل حق ملكيتها في الرسم العقاري التفصيلي الخاص بالفيلا المشتراة و هو ما وافقت عليه البائعة شركة ع.ر.س. شريطة مشاركة الشركة لفائدة الممولة "و.إ.". في العقد النهائي لكون عقد القرض ينص على تأسيس القرض، و قد دعت المدعية الشركة الممولة "و.إ." للمشاركة في إبرام العقد النهائي عن طريق موثقين اثنين من الرباط هما الأستاذة محاسن (ع.) والأستاذ سعيد (ه.) و بقيت دعوة المدعية بواسطة الموثقين الإثنين دون جدوى بسبب تقاذف المسؤولية بين الفرع الجهوي بالرباط و الشركة الأم بالدار البيضاء، مما اضطر المدعية إلى توجيه إنذار رسمي لهذه الأخيرة بقي هو أيضا للأسف دون نتيجة، و تجدر الإشارة إلى أن المدعية تقوم بسداد الدين بأقساط شهرية منذ فاتح دجنبر 2007 و تستمر في ذلك بانتظام إلى غاية اليوم و لن ينتهي سداد الدين إلا في فاتح نوفمبر 2027 كما هو مسطر بجدول استهلاك القرض وكما تفيد بذلك شهادة الاقتراع الصادرة عن مصالح الخزينة العامة للمملكة ، وبخصوص الاختصاص النوعي والمحلي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء تنص مقتضيات الفصل 153 من عقد القرض العقاري المبرم بين المدعية من جهة و "ت.و.ب." و شركة التمويل "و.إ." من جهة أخرى على إسناد الاختصاص للمحكمة التجارية بالدار البيضاء حيث يوجد المقران الاجتماعيان للمدعى عليهما، وبخصوص تضامن الدائنين المدعى عليهما تأسيسا على مقتضيات الفصل 153 من ق.ل.ع. يستخلص من قراءة عقد القرض العقاري المشار إليه أعلاه أن الدائنين "ت.و.ب." و شركة التمويل "و.إ." ملتزمان على وجه التضامن في منح قرض التمويل كما تنص على ذلك بنود العقد ، و تؤكد مقتضيات الفصل 153 من قانون الالتزامات و العقود حيث ورد في ديباجة العقد أن هذا الأخير جرى إبرامه بين "ت.و.ب." بصفته مقرضا و شركة "و.إ." بصفتها وكيفا من جهة و المدعية المقترضة من جهة أخرى، و هذا المركز القانوني الذي يوجد فيه الدائنان تكيفه المادة 153 ق.ل.ع على أنه التزام تضامني لقد جاء في المادة 153 " التضامن بين الدائنين لا يفترض و يلزم أن ينشأ من العقد أو يتقرر بمقتضى القانون أو أن يكون النتيجة الحتمية لطبيعة ذلك إذا تعهد عدة أشخاص بأمر واحد في نفس العقد و مشتركين افترض فيه أنهم تعهدوا به متضامنين ما لم يكن العكس مصرحا به أو

ناتجا عن طبيعة المعاملة"، كما جاء في الفصل الأول المتعلق بموضوع العقد ان المقرض "ت.و.ب." يمنح المدعية بصفتها مقترضة قرضا لتمويل شراء الفيلا المحددة في الفصل 17 ، كما أن الفصلين 2 و 3 من العقد ينصان على التزام المدعية المقترضة بالوفاء المتعلق بالقرض الممنوح لفائدة المقرض ت.و.ب. ، و ورد أيضا في الفصل 4 المتعلق بشروط تسليم التمويل المتعاقد عليه التزام " شركة و.إ." بصفتها وكيلا للمقرض بتمكين المقترضة المدعية من مبلغ القرض مقابل التزام هذه الأخيرة بمنح رهن رسمي على الفيلا الممول شراؤها ، و ينص الفصل 5 المتعلق بسداد القرض الفقرة الأولى على أن السداد يتم بين ايدي " شركة و.إ." ، و يضيف الفصل 7 المتعلق بالشروط المالية للسداد (الفقرة 4) على أن المدعية المقترضة ترخص للمقرض و الوكيل أي المدعى عليهما بافتتاح الحسابات اللازمة لتتبع سداد القرض بينما، ينص الفصل 6 على ترخيص المدعية للمقرضة شركة "و.إ." بصفتها وكيلا للمقرض القيام باقتطاع المستحقات الشهرية المخصصة لسداد القرض، وفيما يتعلق بإنشاء الهن الرسمي ضمانا لسداد القرض جاء في الفصل 8 المتعلق بالضمانات أن الرهن سوف يمنح لفائدة المقرض بينما يفيد الفصل 4 بتكليف الوكيل " و.إ." بالسهر على تنفيذ تلك الضمانات و التقييدات العقارية المتعلقة بها و اكتتاب و اقتطاع التأمينات المرتبطة بالقرض، كما أن الشروط الخاصة بعقد القرض العقاري الواردة في الفصول 16 إلى 22 تفيد تضامن المدعى عليهما سواء فيما يتعلق بمنح القرض و إنشاء الرهن الرسمي لفائدة المقرض أو السهر على تأسيس الرهن و اكتتاب التأمينات و تتبع سداد القرض من طرف الوكيل، وهكذا يتبين أن عقد القرض العقاري الرابط بين المدعية و المدعى عليهما قائم على تضامنها بصفتها دائنين طبقا لمقتضيات المادة 153 من قانون الالتزامات و العقود، وبخصوص مطل الدائنين المدعى عليها يجعل المدعية المدينة في حل من التزامها بمنح الرهن، بحيث قامت بدعوة المدعى عليهما للمشاركة في إبرام العقد النهائي عن طريق توجيه إنذار لأحد المدعى عليهما وهو شركة "و.إ." باعتبارها المكلفة بالتنفيذ تطبيقا لمقتضيات عقد القرض المشار إليها أعلاه تضامن المدعى عليهما وتضمنت رسالة الإنذار تذكير " شركة و.إ." ، المكلفة بتنفيذ عقد التمويل بامتناعها عن المشاركة في إبرام العقد النهائي مع العارضة و البائعة شركة ع.ر.س. بعد دعوتها إلى ذلك من طرف موثقين اثنين باسم المدعية، و هو العقد الذي سوف يتضمن في إحدى مقتضياته إنشاء الرهن الرسمي لفائدة المدعى عليهما و يمكن المدعية المشتري من تسجيل حق ملكيتها في الرسم العقاري التفصيلي الخاص بالفيلا المشتراة واختتمت المدعية رسالة الإنذار بدعوة شركة "و.إ." من جديد إلى مشاركتها في إبرام العقد النهائي تحت طائلة مقاضاتها، و مطل المدعى عليهما يجد سنده في مقتضيات المادة 270 ق.ل.ع. التي جاء فيها " يكون الدائن في حالة مطل إذا من المدين أو من شخص آخر يعمل باسمه ، على الكيفية المحددة في سند الالتزام أو التي تقتضيها طبيعته سكوت الدائن أو غيابه عندما تكون مشاركته ضرورية لتنفيذ الإلزام يعتبر رفضا منه" ، وبخصوص مطالبة المدعية بالفسخ الجزئي لعقد القرض فيما يتعلق بمنح الرهن وإخراج المدعى عليها من مشروع إبرام العقد النهائي تأسيسا على الوسائل القانونية المثارة أعلاه ونظرا لكون المدعى عليهما يرفضان عرض المدعية للمشاركة في إبرام العقد النهائي و تأسيس الرهن ، يحق لها المطالبة بالفسخ الجزئي لعقد القرض فيما يتعلق بمنح الرهن الرسمي و ما يترتب قانونا على ذلك من إخراج المدعى عليهما من مشروع إبرام العقد النهائي بين المدعية المشتري و شركة ع.ر.س. البائعة لأن مناط مشاركة المدعى عليهما في العقد النهائي هو تأسيس الرهن لفائدتهما ، ولما تبين رفض المدعى عليهما قبول عرض المدعية بعد دعوتها للمشاركة في العقد يصبح التزام المدعية بمنح الرهن و التزام المدعى عليهما بالمشاركة في إبرام العقد النهائي غير ذي موضوع، و يتعين التصريح بفسخ الالتزامين مما يحقق للمدعية مصلحتها المشروعة في إبرام العقد النهائي مع شركة ع.ر.س. و تسجيل حق ملكيتها في الرسم العقاري التفصيلي للفيلا التي اشترتها، ويستند حق المدعية في المطالبة بالفسخ الجزئي لعقد القرض على مقتضيات المادة 259 ق.ل.ع التي تمنح للدائن خيار طلب فسخ الالتزام الذي لم يعد ممكنا تنفيذه. جاء في المادة المذكورة الفقرة الأولى : " إذا كان المدين في حالة مطل كان للدائن الحق في إجباره على تنفيذ الالتزام مادام تنفيذه ممكنا فإن لم يكن ممكنا جاز للدائن أن يطلب فسخ العقد و له الحق في التعويض في الحاليتين"، تجدر الإشارة إلى أن عقد القرض عقد تبادلي يتضمن التزامات متقابلة ، يجعل المدعية مدينة بمنح حق الرهن للمدعى عليهما الدائنين و تكون المدعية أيضا دائنة بتأسيس نفس حق الرهن عندما تطالب المدعى عليهما المدينين بالمشاركة في إنشاء حق الرهن المذكور بإبرام العقد النهائي، و على هذا الأساس تكون مقتضيات المادة 259 أيضا واجبة التطبيق في النازلة، وبخصوص إدخال الغير في الدعوى في شخص البائعة شركة ع.ر.س. رغم أن البائعة "شركة ع.ر.س." أعربت عن استعدادها إبرام عقد البيع النهائي دون تردد مع المدعية المشتري إلا أنها اشترطت مشاركة المدعى عليهما بصفتها مقرضين للعارضة و يستفيدان من حق الرهن الرسمي على العقار المبيع، كما هو منصوص عليه في عقد القرض لذلك تطالب المدعية إدخال الشركة البائعة في الدعوى لتنوير المحكمة حول لزوم مشاركة المدعى عليهما من عدمه في

إبرام العقد النهائي، و لمواجهةها بحجية الشيء المقضي به في حالة صدور أي حكم الصالح المدعية وذلك تأسيسا على مقتضيات المادة 103 الفقرة الأولى من قانون المسطرة المدنية التي جاء فيها " إذا طلب أحد الأطراف إدخال شخص في الدعوى بصفتها ضامنا أو لأى سبب آخر ، استدعي ذلك الشخص طبقا للشروط المحددة في الفصول 37 و 38 و 39" ، و التمسست الحكم بفسخ التزام المدعية إنشاء الرهن المنصوص عليه في عقد القرض بسبب امتناع المدعى عليهما عن المشاركة في تأسيسه مع استمرار عقد القرض بين الطرفين فيما يتعلق بسداد أقساطه ، والتصريح و القول بأحقية كل من المدعية و البائعة المدخلة في الدعوى في إبرام العقد النهائي للبيع صيانة لحقوق المدعية ، والحكم على المدعى عليهما بتعويض قدره مبلغ 20.000 درهم عن المماطلة وجبرا للضرر الحاصل لها، والحكم على المدعى عليهما بأداء صائر الدعوى والتصريح بصدور الحكم بحضور البائعة المدخلة في الدعوى، وأرفقت المقال بعقد الوعد بالبيع ، و عقد قرض التمويل العقاري، ومحضر استلام المدعية للفيلا ، و رسائل الموثقين "ل. و.إ.". بطلب إبرام العقد النهائي ، و رسالة الإنذار، و محضر التبليغ ، و جدول استهلاك القرض ، وشهادة استمرار و انتظام اقساط سداد الدين.

و بناء على المذكرة التوضيحية لنائبة المدعية بجلسة 12/12/2022 جاء فيها أنه بعد حضور المدعى عليهما في الجلسة المنعقدة بتاريخ 31/10/2022 للنظر في طلب المدعية الفسخ الجزئي للقرض العقاري، التمس المدعى عليهما من المحكمة مهلة للتنفيذ فيما يتعلق بالمشاركة في إبرام العقد النهائي للبيع المزمع إبرامه بين المدعية و الغير المدخل في الدعوى شركة ع.ر.س. ، ألا أن المدعى عليهما لم يفيا بما التزما به أمام المحكمة و لم يقوما بأي إجراء يتعلق بمشاركتهم في إبرام العقد النهائي للبيع بين المدعية و الغير المدخل في الدعوى، و بناء على ذلك و لكون المدعى عليهما ما زال يماطلان تؤكد المدعية كافة ملتسماتها الواردة في المقال الافتتاحي للدعوى .

و بتاريخ 19/12/2022 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الحكم جاء ناقص التعليل الموازي لإنعدامه، بحيث أن المحكمة لم تستخلص إقرار المستأنف عليهما طبقا للفصل 406 من ق.ل.ع بعد تخلفهما عن الجواب ، و أنها و بعد رسالتي الموثقين انذرت المستأنف عليهما المشاركة في إبرام العقد النهائي، و اثرت في مقالهما ضرورة ترتيب الأثر المنصوص عليه في الفصل 270 من ق.ل.ع، و المحكمة لم تناقش رسالة الإنذار، كما أنها أسست طلب الفسخ على مقتضيات الفصل 259 من ق.ل.ع ، كما أن محكمة الدرجة الأولى حرفت وقائع النازلة بعدم مناقشة أسباب فسخ التزامها بإنشاء حق الرهن، و أن الطاعنة كانت أكثر عناية بالفصل 231 من ق.ل.ع و بإثبات حسن نيتها، و التمسست إلغاء الحكم المستأنف و إجراء بحث تكميلي، و بعد التصدي الحكم بفسخ التزامها إنشاء الرهن المنصوص عليه في عقد القرض ، و التصريح بأحقيتها مع البائعة في إبرام عقد البيع النهائي، و الحكم لها بتعويض قدره 20.000,00 درهم ، و أرفقت مقالها بصورة من الحكم المطعون فيه.

و بجلسة 20/04/2023 أدلت نائبة المستأنف عليها شركة "و.إ." بمذكرة جوابية جاء فيها أن مقتضيات الفصل 406 من ق.ل.ع غير متوفرة ، و أن النصوص القانونية المتمسك بها لا علاقة لها بالنازلة لأنها تشير على الآثار المترتبة عن الإخلال بتنفيذ الإلتزامات و خاصة الفصل 270 من ق.ل.ع، و انها نفذت التزامها بالإفراج عن مبلغ القرض، و أن إبرام عقد البيع النهائي متوقف على التوفر على الرسم العقاري و موافقة شركة ع.ر.س. و هو ما لم تثبته المستأنفة، و التمسست رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.

و بنفس الجلسة أدلت نائبة شركة ع.ت. بمذكرة جوابية جاء فيها أن شركة ع.ر.س. لا يمكنها إبرام عقد البيع النهائي مع المستأنفة دون تقييد الرهن موضوع عقد القرض لفائدة ت.و.ب.، و لا يمكنها إلغاء الرهن إلا بعد حصولها على رفع اليد من طرف ت.و.ب.، و تسجيل الرهن هو الوسيلة الوحيدة لضمان الدين ، و التمسست تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به، و أرفقت مذكرة بصورة من وعد بالبيع، و صورة من رسالة موجهة إلى و.إ..

و بجلسة 11/05/2023 أدلت المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرضت فيها أن المستأنف عليهما تخلفتا عن الجواب رغم إمهالهما من طرف

محكمة الدرجة الأولى مما يجعل مقتضيات الفصل 406 من ق.ل.ع متوفرة، و اكدت دفوعاها و محرراتها السابقة.

وحيث أدرج الملف بجلسة 11/05/2023 حضرها دفاع المستأنفة و دفاع المستأنف عليها الأولى و المطلوب حضورها و تخلف دفاع ت.و.ب. عن الجواب رغم الإهمال و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 25/05/2023 تقرر تمديدها لجلسة 01/06/2023.

محكمة الإستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم نقصان التعليل الموازي لإنعدامه بدعوى أنه لم يأخذ بإقرار المستأنف عليهما طبقا للفصل 406 من ق.ل.ع بعد تخلفهما عن الجواب ، و أنها و بعد رسالتي الموثقين أذرت المستأنف عليهما المشاركة في إبرام العقد النهائي، و المحكمة لم ترتب الأثر المنصوص عليه في الفصل 270 من ق.ل.ع بحيث لم تناقش رسالة الإنذار، و أنها أسست طلب الفسخ على مقتضيات الفصل 259 من ق.ل.ع ، و أن محكمة الدرجة الأولى حرفت وقائع النازلة بعدم مناقشة أسباب فسخ التزامها بإنشاء حق الرهن.

لكن و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من أن محكمة الدرجة الأولى لم تأخذ بإقرار المستأنف عليهما طبقا للفصل 406 من ق.ل.ع بعد تخلفهما عن الجواب، فإنه و بعد نشر الدعوى أمام محكمة الدرجة الثانية نازعت المستأنف عليها شركة و.إ. في طلب المدعية و دفعت بأن المستأنفة لم تثبت توفرها على الرسم العقاري الخاص بالعقار المبيع و بالتالي يكون الإقرار القضائي غير ثابت و يتعين رد هذا الدفع.

و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من خرق المحكمة مقتضيات الفصلين 270 و 259 من ق.ل.ع فإن المستأنفة و إن أذرت المستأنف عليهما للمشاركة في إبرام العقد النهائي و لم يستجيبا فإنها لم تلتزم من المحكمة فسخ عقد القرض ، و إنما التمسست فسخ التزامها بإنشاء الرهن المنصوص عليه في عقد القرض، و التصريح بأحقيتها مع البائعة في إبرام عقد البيع النهائي، في حين يتبين من عقد القرض العقاري أنه نص في فصوله 4 و 22 على رهن العقار رهن رسمي من الدرجة الأولى ، و بما أن المستأنفة أقرت في مقالها الإفتتاحي بأنه تم الإفراج عن القرض و أنها تؤدي الأقساط الحالة، فإن هذا العقد غير قابل للإنقسام طبقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 181 من ق.ل.ع ، لأن استفادة المستأنفة من القرض معلقة على تحقيق الضمانة الرهنية، و يكون بالتالي تمسك المستأنفة بمقتضيات الفصلين 270 و 259 من ق.ل.ع غير ذي أساس و يتعين رده.

و حيث إنه و تبعا لذلك يتعين رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

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