

**Radiation d'hypothèque :  
L'extinction de la créance  
garantie autorise le débiteur à  
saisir directement le juge pour  
ordonner la radiation de  
l'inscription sur le titre foncier  
(CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 69737	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2364
<b>Date de décision</b> 20201012	<b>N° de dossier</b> 2020/8221/1139	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Titre foncier, Saisine directe du juge, Réformation du jugement, Radiation d'hypothèque, Paiement par l'assureur, Hypothèque, Extinction de la créance, Conservateur de la Propriété Foncière, Assurance-décès	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant ordonné la mainlevée d'une hypothèque tout en refusant d'en prononcer la radiation, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions du recours judiciaire en la matière. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de radiation au motif qu'elle devait être préalablement soumise au conservateur de la propriété foncière.

L'appel portait sur l'interprétation des articles 91 et 93 de la loi sur l'immatriculation foncière, et plus précisément sur la question de savoir si le recours judiciaire en radiation est subordonné à un refus préalable du conservateur. La cour retient que le recours direct au conservateur n'est ouvert qu'au porteur d'un acte ou d'un jugement valant titre pour la radiation.

En l'absence d'un tel titre, et dès lors que l'extinction de la dette par le jeu d'une assurance-décès est avérée, le débiteur est fondé à saisir directement la juridiction commerciale pour obtenir un jugement ordonnant la radiation. La cour considère que la radiation de l'hypothèque est la conséquence nécessaire de l'extinction de la créance garantie, privant l'inscription de tout fondement juridique.

En conséquence, la cour infirme partiellement le jugement et, statuant à nouveau, ordonne directement au conservateur de procéder à la radiation de l'inscription hypothécaire.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعنون بواسطة نائبيهم بمقال استثنائي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 07/02/2020 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 10539 بتاريخ 05-11-2019 في الملف عدد 10385/8202/2019 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع: الحكم على المدعى عليها بتمكين المدعين من رفع اليد على الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 16-02-2009 على الملك المسمى (ا. 2) ذي الرسم العقاري 30229/45 لضمان قرضه مبلغه 188522 مع تحميلها الصائر و برفض الباقي .

في الشكل

حيث إن الثابت من وثائق الملف، أن الطاعنين لم يبلغوا بالحكم المستأنف، وقاموا بإستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة أن ورثة عبد القادر (ر.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/10/2019 عرضوا فيه ان مورثهم عبد القادر (ر.) أبرم قيد حياته قرضا سكنيا مبلغه 188522 درهم منصوص فيه على تمويل البنك شراء سكن مورثهم ذي الرسم العقاري 45/30229 بمحافظة سيدي البرنوصي و ضمانه برهن رسمي على عقاره بتاريخ 16/02/2009 كما حصل بتاريخ 28/07/2009 على قرض خاص تكميلي مبلغه 50000 درهم، كما قام بإبرام عقد تأمين ديونه ضد خطر الموت مع شركة (أ. ت. م.) . و بعد تحقق واقعة وفاة مورث المدعين طالبوا المدعى عليها بمدهم بشهادة وقف حساب من أجل حصر المبلغ النهائي للدين المؤمن عليه فحصلوا على شهادة مؤرخ في 10/08/2018 بحصر الدين في مبلغ اجمالي 223085,55 صادرة عن البنك المدعى عليه و ان مسطرة التحكيم انتهت بصور حكم تحكيمي بتاريخ 12/03/2019 قضى بأداء المؤمنة لفائدة البنك مبلغ 223085,55 ذيل بالصيغة التنفيذية بمقتضى الامر رقم 1514 صادر بتاريخ 29/03/2019 في الملف 1519/8101/2019 ، ، و الواضح ان الدين المضمون برهن رسمي عقاري موضوع الطلب قد تم أدائه عن طريق تفعيل عقد التأمين ضد خطر و موت مورث المدعين و قد حصل البنك على كامل مبلغ الدين الذي حدده هو نفسه في شهادة وقف الحساب.

ملتمسين معاينة أن الدين المضمون برهن رسمي قد تم أدائه بتمامه عن طريق مسطرة تفعيل عقد التأمين التي انتهت بحكم تحكيمي نهائي بالاداء و تنفيذه .و الحكم لفائدتهم على المدعى عليه البنك (م. ت. ص.) برفع اليد بشأن الرهن الرسمي من الرتبة الاول المقيد بالرسم العقاري 45/30229 لدى محافظة البرنوصي بالدار البيضاء بتاريخ 16/02/2009 و الإذن للسيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي البرنوصي بالدار البيضاء بالتشطيب على ذلك الرهن الرسمي المشار إلى مراجعه اعلاه و ترتيب الاثار القانونية و شمول الحكم بالنفاز المعجل و البت في الصائر،

و أدلى نائب المدعين بمذكرة مرفقة بصور من عقد القرض، و عقد سلفي، و عقد التأمين، و شهادتي الملكية، و شهادة وفاة و ارائته، و شهادة بنكية و حكم تحكيمي و أمر قضائي بتعيين محكم و محضر تنفيذ مؤرخ في 29/07/2019 و شهادة تحويلات بنكية ،

و بعد و إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه إستأنفه الطاعنون للأسباب الآتية:

#### أسباب الأستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بحكم الحكم المستأنف أساء تطبيق الفصل 93 من قانون التحفيظ العقاري لما علل الرفض بكون تقديم التشطيب على الرهن لا يمكن تقديمه للمحكمة قبل استصدار أمر المحافظ الرامي إلى رفض التشطيب . و الحال أن فصول القانون يكمل بعضها بعضا ذلك أن الفصل 91 من نفس القانون ينص على أن التشطيب على التقييد من الرسم يتم بمقتضى كل عقد أو حكم، و ان الفصل 93 الذي أسست المحكمة عليه حكمها يحيل على الفقرة الأخيرة من الفصل 69 من ق م م، و التي تقضي بان الطلب يرفق بالحكم أو العقد أو الوثيقة المدعمة له . و الواضح ان سند التشطيب الذي يقدم للمحافظ يكون إما عقدا أو حكما قضائيا، مما يعني ان طالب التشطيب له الخيار حسب حالتين إما تقديم طلبه مباشرة للمحافظ في حالة تحوزه على عقد أو وثيقة مؤيدة لطلبه، و إلا اللجوء إلى المحكمة مباشرة و استصدار حكم بهذا الخصوص، كما هو في نازلة الحال و على فرض القول بعدم جواز اللجوء إلى المحكمة قبل اللجوء مباشرة إلى المحافظ، فإن النتيجة هي عدم قبول الطلب، بعله أنه سابق لآوانه و ليس رفض الطلب . كما انه إعمالا للفصل 143 فإن طلب العارضين يرمي إلى الحكم على البنك بغرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في تمكين الطاعنين من رفع اليد ابتداء من 16-01-2020 تاريخ إنتهاء أجل المحدد في صك الإنذار توصل به بتاريخ 31-12-2019 كما يرمي إلى القول باعتبار الحكم على البنك المستأنف بتمكين الطاعنين من رفع اليد، بمثابة سند رفع اليد قابل لإتجاز التشطيب على الرهن الرسمي بناء عليه، ذلك أن طلبهم المذكور ينصب على الوقائع و أطراف و موضوع و سبب الخصومة الأصلية، و بالتالي فهو مترتب عنها كما أنه يرمي إلى نفس غاياتها و هي تطهير عقارهم من الرهن الرسمي موضوع الدعوى . ملتسمين من حيث الشكل قبول الإستئناف و في الموضوع أولا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التشطيب على الرهن الرسمي، و الحكم تصديا من جديد بالأذن للسيد المحافظ على الملاك العقارية بسيدي البرنوصي بالدار البيضاء بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد بالرسم العقاري 30229/45 بتاريخ 16-02-2009 ( سجل 54 عدد42 ) على الملك المسمى (أ. 2) و تأييد الحكم المستأنف في الباقي – ثانيا الحكم على البنك المستأنف عليه بغرامة تهديدية 500 درهم عن كل يوم تأخير في تمكين الطاعنين من رفع اليد على الرهن الرسمي المشار إليه ابتداء من 16-01-2020 – ثالثا القول باعتبار الحكم على البنك المستأنف عليه بتمكين الطاعنين من رفع اليد على الرهن الرسمي بمثابة سند رفع اليد قابل لإتجاز التشطيب بناء عليه و ترتيب الآثار القانوني ذلك . و أرفق المقال بنسخة من الحكم ، صورة من إنذار .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 21-09-2020 تخلف نائب المستأنف و تخلف المستأنف عليه. فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 12/10/2020 .

#### محكمة الاستئناف

حيث صح ما ورد في سبب الطعن ، ذلك أن مقتضيات الفصل 93 من قانون التحفيظ العقاري تنظم التشطيب على البيان المقيد بالرسم العقاري استنادا إلى حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به ، أو بموجب كل عقد أو وثيقة مؤيدة للطلب، و أن اللجوء إلى المحافظ العقاري رأسا من أجل تقديم طلب التشطيب، لا يكون إلا في الحالة التي يكون بين يدي الطالبين رفع يد محرر وفق الشروط القانونية أو بمعنى أدق عندما تكون أمام عقد أو وثيقة محررة وفق الشروط المنصوص عليها قانونا . أو حكم يتعلق بالحق العيني المطلوب تقييده أو التشطيب عليه، و في نازلة الحال فالطاعنين لا يتوفرون إلا على حكم بانقضاء الدين و ليس إسقاط الحق العيني المطلوب التشطيب عليه . لذلك فإن المحكمة بعدما عاينت انقضاء الرهن الرسمي بالوفاء بالدين بواسطة شركة (أ. ت. م.) حسب ما هو مفصل بمحضر التنفيذ المنجز من طرف المفوض القضائي كريم (ك.) المؤرخ في 29-07-2019 . كان يتعين عليها الحكم بالتشطيب على ذلك الرهن الرسمي من الرسم العقاري المملوك للطاعنين و أمر المحافظ العقاري بذلك من اجل تطهير الرسم العقاري من ذلك التقييد . الذي لم يعد له مسوغ قانوني يبرر استمراره . سيما و أن التشطيب عليه ، هو نتيجة حتمية للوفاء بالدين و كذا الحكم بانقضاء الرهن. و الحكم المطعون فيه لما نحى خلاف ذلك يكون قد خالف الصواب . و يتعين إلغاؤه فيما قضى به من رفض طلب التشطيب و الحكم من جديد بأمر المحافظ العقاري بالدار البيضاء بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد بالرسم العقاري عدد 30229/45 ( سجل 54 عدد 42 ) للملك

المسمى (ا. 2) . مما لا يبقى معه أي مسوغ للحكم على المستأنف عليه بالغرامة التهديدية، عند امتناعه عن تمكين المستأنفين من رفع اليد. مع تحميل هذا البنك المستأنف عليه الصائر اعتبارا لمآل الطعن .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئناف

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التشطيب ، و الحكم من جديد بأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي البرنوصي بالدار البيضاء بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد بالرسم العقاري عدد 30229/45 ( سجل 54 عدد 42) للملك المسمى (ا. 2) . و تأييده في الباقي و تحميل البنك المستأنف عليه الصائر .