

نصوص عامة

(12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود :

«الفصل 1-618.- يعتبر بيعاً لعقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم بمقتضاه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد ونقل ملكيته إلى المشتري مقابل ثمن يؤديه هذا الأخير تبعاً لتقدير الأشغال.

«يحتفظ البائع بحقوقه الأشغال».

«الفصل 2-618.- يجب أن يتم بيع العقار في طور الإنجاز سواء كان معداً للسكنى أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفى من طرف الأشخاص الخاضعين للقانون العام أو الخاص طبقاً للأحكام «هذا الفرع، وذلك تحت طائلة البطلان».

«الفصل 3-618.- يجب أن يرد عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أوفي محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف «منفي ينتهي إلى مهنة قانونية منتظمة ويتحول لها قانونها تحرير العقود، وذلك تحت طائلة البطلان».

«يحدد وزير العدل هذه العقود».

«يقيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض «طبقاً للقانون المنظم لهيئة المحاماة».

«يحدد هذه العقود».

«يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من لدن «الأطراف ومن الجهة التي حررتها».

«يتم تصحيح جميع الإمضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بذريتها في سجل خاص يحدد بمقتضى قرار صادر عن وزير العدل».

«الفصل 3-618 مكرر.- يجب أن يتضمن عقد البيع الابتدائي على «الخصوصيات التالية» :

1- هوية الأطراف المتعاقدة :

2- محل المخابرة المتفق عليه مع وجوب الإخبار في حالة تغييره :

3- رقم الرسم العقاري الأصلي للعقار المحفظ موضوع البناء «أو مراجع ملكية العقار غير المحفظ مع تحديد الحقوق العينية «والتحمّلات والارتفاقات الواردة على العقار».

ظهير شريف رقم 1.16.05 صادر في 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016) بتنفيذ القانون رقم 107.12 بتغيير وتتميم القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود.

الحمد لله وحده.

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أنتنا :

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه ،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 107.12 بتغيير وتتميم القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالدار البيضاء في 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016).

ووقعه بالعطاف :

رئيس الحكومة.

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران.

*

* *

قانون رقم 107.12
بتغيير وتتميم القانون رقم 44.00
بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتم بموجبه الظهير الشريف
ال الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)
بمثابة قانون الالتزامات والعقود

مادة فريدة

تغريرو تتم على النحو التالي أحكام الفصول 1-618 و 2-618 و 3-618 و 618-3 مكرر و 618-3 مكرر مرتين و 618-3 مكرر ثلاث مرات و 618-4 و 618-5 و 618-6 و 618-7 و 618-8 و 618-9 و 618-10 و 618-11 و 618-12 و 618-13 و 618-14 و 618-15 و 618-16 و 618-17 و 618-18 و 618-19 و 618-20 من القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331

«وتحدد صلاحية عقد التخصيص في مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر غيرقابلة للتجديد تؤدي لزوما إلى إبرام عقد البيع الابتدائي أو التراجع عن عقد التخصيص واسترجاع المبالغ المسبقة.

«يودع البائع المبالغ المالية المؤداة من طرف المشترين عند إبرام عقود التخصيص، وذلك في الحدود المقررة في الفصل 618-6 أدناه في حساب بنكي خاص في اسم البائع. وتكون هذه المبالغ المالية المودعة غيرقابلة للتصرف أو الحجز إلى حين انقضاء أجل حق التراجع المتعلق بكل عقد. وفي المقابل يتسلم المشتري وصلا بالإيداع».

«الفصل 4-618. يجب على البائع أن يضع دفتر تحملات العقار مطابقاً للتصميم المعماري المرخص به يتضمن مكونات المشروع وما أعد له ونوع الخدمات والتجهيزات التي يتوجب إنجازها وأجل الإنجاز والتسليم».

«يوضع البائع والمشتري على دفتر التحملات مع تصحيح إمضائهما بعد إطلاع المهندس المعماري عليه وتسلم نسخة للمشتري مشهود بمقابقتها للأصل».

«يرفق دفتر التحملات، عند الاقتضاء، ببطاقة تقنية موجزة موقعة من قبل البائع تتضمن وصفاً لمكونات محل نموذجي منجز من طرفه».

«إذا كان العقار محفظاً، تودع نسخ من هذا الدفتر ومن التصميم «المعمارية الحاملة لعبارة «غيرقابل للتغيير» وتصاميم الإسمنت المسلحة ومن نظام الملكية المشتركة، عند الاقتضاء، بالمحافظة على الأماكن العقارية».

«إذا كان العقار غير محفظ، تودع وتسجل هذه النسخ بسجل خاص لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يوجد بدارتها العقار».

«يحدد بقرار لوزير العدل نموذج السجل المشار إليه في الفقرة «أعلاه».

«الفصل 5-618-5. لايجوز إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز إلا بعد الحصول على رخصة البناء».

«الفصل 6-618-6. يؤدي المشتري، كحد أقصى، قسطاً من الثمن الإجمالي تبعاً لتقدم الأشغال حسب المراحل التالية:

«5% عند إبرام عقد التخصيص».

«4- تاريخ ورقم رخصة البناء».

«5- موقع العقار محل البيع ووصفه ومساحته التقريبية».

«6- ثمن البيع النهائي للمتر المربع وكيفية الأداء أو ثمن البيع الإجمالي بالنسبة للبيع المتعلق باقتناه عقاراً في إطار السكن الاجتماعي كما هو محدد بالتشريع الجاري به العمل».

«7- أجل التسلیم».

«8- مراجع ضمانة استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تنفيذ البائع للعقد أو ضمانة إنهاء الأشغال أو التأمين».

«يودع البائع لدى محرر العقد، قصد الإطلاع، نسخاً مطابقة للأصل من التصميم المعماري الحاملة لعبارة «غيرقابل للتغيير» وتصاميم الإسمنت المسلحة ونسخة من دفتر التحملات ونسخة من «الضمانة البنكية أو أي ضمانة أخرى مماثلة أو التأمين».

«وتقوم الضمانة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه بقوة القانون، وعلى الرغم من كل مقتضى مخالف، مقام أي حجز تحفظي يجريه المشتري في نطاق تطبيق أحكام هذا القانون إذا كانت الضمانة المذكورة من شأنها أن تغطي الحقوق موضوع هذا الحجز التحفظي».

«الفصل 3-618 مكرر مرتين. - يمكن للبائع والمشتري قبل تحرير العقد الابتدائي إبرام عقد تخصيص من أجل اقتناه عقاراً في طور الإنجاز يحرر إما في محرر رسمي أو محرر عرفي ثابت التاريخ وفقاً للشكل المتفق عليه من الأطراف».

«لا يجوز إبرام عقد تخصيص العقار في طور الإنجاز، تحت طائلة البطلان، إلا بعد الحصول على رخصة البناء».

«يتضمن عقد التخصيص البيانات الواردة في البنود 1 و 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 المنصوص عليها في الفصل 618.3 مكرر أعلاه».

«الفصل 3-618 مكرر ثلاث مرات. - يحق للمشتري التراجع عن عقد التخصيص داخل أجل لا يتعدى شهراً ابتداءً من تاريخ إبرام عقد التخصيص».

«يجب على البائع في حالة تراجع المشتري عن عقد التخصيص، أن يرجع للمشتري المبلغ المدفوع كاملاً داخل أجل لا يتعدى سبعة أيام ابتداءً من تاريخ ممارسة هذا الحق».

«يتحلل البائع من الالتزام بالضمانة بمجرد صدور حكم نهائى بالفسخ ناتج عن رفض المشتري تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في عقد البيع الابتدائى أو إتمام البيع بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في المادة 618-18 أدناه.

«لا يجوز لمحرر العقد الإفراج عن الأقساط المودعة لديه لفائدة البائع إلا بعد حصوله من طرف هذا الأخير على الضمانة التي تغطي كل قسط يؤديه المشتري.

«في حالة تحلل البائع من التزامه بالضمانة، يتعين على محرر العقد الابتدائى للبيع، إرجاع سند أو سندات الضمانة أو التأمين إلى البائع بمجرد توصله بطلب خطى من هذا الأخير، ترفق معه الوثائق التي ثبتت الحالتين أعلاه.

«الفصل 10-618. يجوز للمشتري، إذا كان العقار محفظاً، أن يطلب إجراء تقييد احتياطي بناء على عقد البيع الابتدائى إذا تجاوزت التسببيقات 50% من ثمن البيع. ويبقى التقييد الاحتياطي سارياً إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي وذلك لحفظ المؤقت على حقوق المشتري. وكل شرط مخالف يعتبر باطلًا.

«يبقى التقييد الاحتياطي ساري المفعول إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي بالرسم العقاري الخاص بالمبیع.

«بمجرد إجراء التقييد الاحتياطي، يمنع على المحافظ على الأموال العقارية تسليم نظير الرسم العقاري إلى البائع.

«يتم تعين رتبة العقد النهائي بأثر رجعي بناء على تاريخ التقييد الاحتياطي للعقد الابتدائى.

«يقوم المحافظ على الأموال العقارية أثناء تقسيم الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي، بنقل كل تقييد احتياطي مضمون بهذا الرسم إلى الرسم العقاري الفرعى المتعلق به.

«الفصل 13-618. يجوز للمشتري التخلى عن حقوقه المرتبطة عن بيع العقار فى طور الإنجاز لشخص آخر.

«يجب أن يتم هذا التخلى وفق الشكل والكيفية المقررين لعقد التخصيص أو لعقد البيع الابتدائى والمنصوص عليهما في الفصول 618-3 و 618-3 مكرر و 618-3 مكرر مرتين أعلاه.

«5% عند إبرام العقد الابتدائى أو 10% عن عدم وجود عقد التخصيص :

«10% عند بداية الأشغال :

«60% مقسمة على ثلاثة مراحل وتؤدى حسب اتفاق الأطراف عند الانتهاء من أشغال إنجاز كل مرحلة :

«مرحلة الأشغال المتعلقة بالأساسات على مستوى الطابق الأرضي :

«مرحلة الأشغال الكبرى لمجموع العقار :

«مرحلة الأشغال النهاية والحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة :

«20% عند إبرام عقد البيع النهائي وتسليم المفاتيح.

«تعفى الإبراءات المؤداة عند عقد التخصيص وعقد البيع الابتدائى من رسوم التسجيل.

«الفصل 7-618. يتعهد البائع في الفصل 4-618 أعلاه.

«غير أنه، يمكن للبائع، عند الاقتضاء، الاستفادة من أجل إضافي لإتمام أشغال بناء العقار لا تتجاوز مدة ستة أشهر مع إخبار المشتري بذلك داخل شهر قبل تاريخ انصرام أجل إتمام الأشغال الأصلي.

«الفصل 8-618. يعد باطلًا كل أداء كييفما كان قبل التوقيع على العقد الابتدائى أو عقد التخصيص في حالة اللجوء إلى إبرامه.

«الفصل 9-618. يتعين على البائع بعد توقيع عقد البيع الابتدائى أن يقدم لفائدة المشتري إما ضمانة إنهاء الأشغال أو ضمانة استرجاع الأقساط المودعة في حالة عدم تنفيذ العقد.

«تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذا الفصل بنص تنظيمي.

«يتحلل البائع بقوة القانون من الالتزام بالضمانة بمجرد تقييد عقد البيع النهائي أو الحكم القضائي النهائي بالسجل العقاري إذا كان العقار محفوظاً أو إيداعه بمطلب التحفيظ إذا كان العقار في طور التحفيظ أو بمجرد إبرام العقد وصدر الحكم القضائي النهائي إذا كان العقار غير محفوظ.

«الفصل 18-618». يتعين على البائع بمجرد حصوله على رخصة «السكن أو شهادة المطابقة المشار إليها في الفصل 618-6 أعلاه، وعلى «أبعد تقدير داخل أجل ستين (60) يوماً المواتية لتاريخهما أن يخبر المشتري بذلك في محل مخابرته المصرح به في عقد البيع الابتدائي أو عند الاقتضاء في عقد التخصيص بإحدى طرق التبليغ المعتمدة قانوناً، وأن يقوم بالإجراءات الالزمة لتحيين الملك موضوع الرسم العقاري من أجل استخراج رسوم عقارية فرعية خاصة إذا كان العقار محفظاً».

«يتتعين على البائع أن يخبر المشتري بواسطة نفس طرق التبليغ «المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه بتاريخ استخراج الرسوم العقارية الفرعية داخل أجل لا يتجاوز ثلاثة (30) يوماً المواتية لهذا التاريخ».

«الفصل 19-618». إذا رفض أحد الطرفين إتمام البيع داخل «أجل ستين (60) يوماً ابتداء من تاريخ توصله بالإشعار، يحق للطرف المتضرر إما:

«- فسخ العقد بقوة القانون، تطبيقاً لأحكام الفصل 260 من «قانون الالتزامات والعقود مع حقه في التعويض المنصوص عليه في الفصل 14-618»;

«- اللجوء إلى التحكيم أو إلى المحكمة من أجل إتمام البيع مع حقه في التعويض المنصوص عليه في الفصل 12-618».

«يقوم الحكم النهائي الصادر باتمام البيع مقام عقد البيع النهائي قابل للتقييد في السجل العقاري إذا كان العقار محفظاً، أو إيداعه «بمطلب التحفيظ إذا كان العقار في طور التحفيظ».

«الفصل 20-618». تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام «العقد النهائي أو صدور الحكم النهائي في الدعوى إذا كان العقار غير محفظ أو في طور التحفيظ أما إذا كان العقار محفظاً، فإن الملكية «تنقل من تاريخ تقييد العقد أو الحكم المذكورين في الرسم العقاري».

«لا يسري هذا التحلي في مواجهة البائع إلا إذا بلغ به بإحدى الطرق «المعتمدة قانوناً».

«تنقل بقوة القانون، حقوق والتزامات البائع إلى المشتري الجديد».

«الفصل 14-618». في حالة فسخ عقد التخصيص أو العقد الابتدائي من لدن أحد الطرفين، يستحق المتضرر من الفسخ، مع «مراجعة مقتضيات الفصل 19-618 أدناه، تعويضاً محدداً في:

«- 15% من المبالغ المؤداة إلى حين الانتهاء من الأشغال الكبرى «لجموع العقار»:

«- 20% من المبالغ المؤداة إلى حين الانتهاء من الأشغال النهائية «والحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة».

«غير أنه يحق للمشتري فسخ العقد دون تحمل أي تعويض إذا تجاوز البائع الأجل المتفق عليه لتسليم العقار مع مراجعة مقتضيات الفصل 7-618 أعلاه. وفي هذه الحالة، يستحق المشتري تعويضاً محدداً في 20% من المبالغ المؤداة».

«يعفى المشتري من أداء التعويض إذا تم الفسخ قبل انتهاء أجل «الثلاثين يوماً من تاريخ إبرام عقد التخصيص».

«الفصل 15-618». لا يعتبر العقار محل البيع منجزاً، ولو تم الانتهاء «من بنائه، إلا بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة».

«الفصل 16-618». يبرم عقد البيع النهائي طبقاً لمقتضيات الفصل 3-618 المشار إليه أعلاه، بعد وضع البائع لدى محرر العقد «شهادة مسلمة من المهندس المعماري تثبت نهاية الأشغال ومطابقة «البناء لدفتر التحملات».

«ويتوقف تحرير عقد البيع النهائي على الإدلاء برخصة السكن أو شهادة المطابقة واستخراج الرسوم العقارية الفرعية بالنسبة للعقارات المحفوظة، وبعد أداء المشتري ما تبقى من ثمن البيع كما هو محدد في عقد البيع الابتدائي».