

نصوص عامة

(12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود :

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

«يحفظ البائع بحقوقه الأشغال.»

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

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

«يحدد وزير العدل هذه العقود.»

«يقيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض طبقا للقانون المنظم لمهنة المحاماة.»

«يحدد هذه العقود.»

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

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

«الفصل 3-618 مكرر. - يجب أن يتضمن عقد البيع الابتدائي على الخصوص البيانات 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 والتحملات والاتفاقات الواردة على العقار؛

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

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسين بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماه الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و50 منه ،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 107.12 بتغيير وتميم القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم 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).

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران.

*

* *

قانون رقم 107.12

بتغيير وتميم القانون رقم 44.00

بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود

مادة فريدة

تغير وتميم على النحو التالي أحكام الفصول 1-618 و2-618 و3-618 و 3-618 مكرر و 3-618 مكرر مرتين و 3-618 مكرر ثلاث مرات و 4-618 و 5-618 و 6-618 و 7-618 و 8-618 و 9-618 و 10-618 و 13-618 و 14-618 و 15-618 و 16-618 و 18-618 و 19-618 و 20-618 من القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331

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

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

«يوقع البائع والمشتري على دفتر التحملات مع تصحيح إضاها
«بعد إطلاع المهندس المعماري عليه وتسلم نسخة للمشتري مشهود
«بمطابقتها 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 التصاميم
«المعمارية الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير» وتصاميم الإسمنت المسلح
«ومن نظام الملكية المشتركة، عند الاقتضاء، بالمحافظة على الأملاك
«العقارية.

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

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

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

«الفصل 6-618. 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 باقتناء عقار في إطار السكن الاجتماعي كما هو
«محدد بالتشريع الجاري به العمل؛

«7- أجل التسليم؛

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

«يودع البائع لدى محرر العقد، قصد الاطلاع، نسخاً مطابقة
«للأصل من التصاميم المعمارية الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير»
«وتصاميم الإسمنت المسلح ونسخة من دفتر التحملات ونسخة من
«الضمانة البنكية أو أي ضمانات 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 اقتناء عقار في طور
«الإنجاز يحرق إما في محرر رسمي أو محرر عرفي ثابت التاريخ وفقاً
«لشكل 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 و2 و3 و4 و
«5 و6 و7 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 نهائي بالفسخ ناتج عن رفض المشتري تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في عقد البيع الابتدائي 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 الابتدائي للبيع، إرجاع سند أو سندات الضمانة أو التأمين إلى البائع بمجرد توصله بطلب خطي من هذا الأخير، ترفق معه الوثائق التي تثبت الحالتين أعلاه.»

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

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

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

«يتم تعيين رتبة العقد النهائي بأثر رجعي بناء على تاريخ التقييد الاحتياطي للعقد الابتدائي.

«يقوم المحافظ على الأملاك العقارية أثناء تقسيم الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي، بنقل كل تقييد احتياطي مضمن بهذا الرسم إلى الرسم العقاري الفرعي المتعلق به.»

«الفصل 13-618-13. يجوز للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر.

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

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

«10% عند بداية الأشغال :

«60% مقسمة على ثلاث مراحل وتؤدي 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 النهائية والحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة :

«20% عند إبرام عقد البيع النهائي وتسلم المفاتيح.

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

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

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

«الفصل 8-618-8. يعد باطلاً كل أداء كيفما كان قبل التوقيع على العقد الابتدائي أو عقد التخصيص في حالة اللجوء إلى إبرامه.»

«الفصل 9-618-9. يتعين على البائع بعد توقيع عقد البيع الابتدائي أن يقدم لفائدة المشتري إما ضمانة إنهاء الأشغال أو ضمانة استرجاع الأقساط المؤداة 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 محفظاً أو إيداعه بمطلب التحفيظ إذا كان العقار في طور التحفيظ أو بمجرد إبرام العقد وصدور الحكم القضائي النهائي إذا كان العقار غير محفظ.

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

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

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

«- فسخ العقد بقوة القانون، تطبيقا 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 بإتمام البيع مقام عقد البيع النهائي «قابل للتقييد في السجل العقاري إذا كان العقار محفظا، 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 محفظا، فإن الملكية «تنتقل من تاريخ تقييد العقد أو الحكم المذكورين في الرسم العقاري.»

«لا يسري هذا التخلي في مواجهة البائع إلا إذا بلغ به بإحدى الطرق «المعتمدة قانونا.

«تنتقل 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 «مراعاة مقتضيات الفصل 19-618 أدناه، تعويضا محددًا في:

«- 15% من المبالغ المؤداة إلى حين الانتهاء من الأشغال الكبرى «لمجموع 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 مراعاة مقتضيات «الفصل 7-618 أعلاه، وفي هذه الحالة، يستحق المشتري تعويضا «محددًا في 20% من المبالغ المؤداة.

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

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

«الفصل 16-618-». يبرم عقد البيع النهائي طبقا 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 المحفظة، وبعد أداء المشتري ما تبقى من ثمن البيع كما هو «محدد في عقد البيع الابتدائي.