



منكرة تقديم

107.12

مشروع قانون رقم 107.12 يغير ويتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في
9 رمضان 1331 (12 اغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود

في إطار المجهودات التي تبذلها الحكومة لتتويع العرض السكني وامتصاص العجز
المتراكم فيه، قامت هذه الوزارة بإعداد القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور
الإنجاز تم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)
بمطابقة قانون الالتزامات والعقود، دخل حيز التنفيذ في نوفمبر 2003.

وقد كان الهدف من هذا القانون إصلاح المنظومة القانونية المنظمة للعقار وتأهيلها
وتفعيلها لتستجيب لحاجيات المواطنين في مجال السكن، وتجاوز العراقيل التي تعترض هذا
النوع من البيوع التي لا تخدم نمو القطاع وتطوره مما يقتضي وضع ضوابط وقواعد
قانونية تنظم المعاملات في هذا المجال وخلق مناخ سليم وملئم لهذا النوع من المعاملات
العقارية وتوفير الضمانات الكافية للمشتريين وتحفيزهم على تعبئة مواردهم المالية لتمكينهم
من التملك بأداء ثمن الشراء عبر عدة مراحل.

وقد كان الهدف كذلك من هذا القانون، تمكين المنعشين العقاريين من الحصول على
تسييلات من المشتريين، الأمر الذي سيسهل إنجاز المشاريع دون توقف وفي أحسن
الظروف نظرا لما توفره هذه العملية من سيولة مالية إضافية يستفيد منها البائع دون أداء
فوائد ترفع من تكلفة البناء ومن ثمن البيع.

إلا أن الممارسة أبانت عن صعوبة تطبيق مقتضيات هذا القانون، الشيء الذي
اقتضى تغييره. وتهدف التغييرات المراد إدخالها على القانون المذكور إلى :

- إضفاء صبغة الإلزامية على تطبيق مقتضياته من خلال التنصيص صراحة على بطلان
العقود المتعلقة ببيع العقار في طور الإنجاز التي لم تتم وفق أحكام هذا القانون. وقد
جاءت هذه الإلزامية بعدما أبانت التجربة أن البيوعات المتعلقة بالعقارات في طور

الإنجاز ما زالت تتم، في بعض الحالات، دون مراعاة مقتضيات القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز ؛

- تقديم مزيد من التسهيلات لفائدة البائع من خلال تنصيب مشروع هذا القانون على إمكانية إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز بعد الحصول على رخصة البناء، بعدما كان هذا العقد لا يمكن إبرامه إلا عند الانتهاء من أشغال الأساسات ؛

- وتفاديا للصعوبات الناتجة عن استصدار لائحة المهنيين المقبولين لتحرير العقود المتعلقة ببيع العقار في طور الإنجاز، تم الاقتصار في هذا المشروع على التنصيب على أن العقود يتم تحريرها إما في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان. وقد جاء هذا الحذف لكون أهلية تحرير العقود هي منصوص عليها في القوانين المنظمة للمهن المعنية ؛

- وينص كذلك هذا المشروع على ضرورة تضمين عقد بيع العقار في طور الإنجاز، وصف العقار محل البيع ومساحته التقريبية وثمان البيع النهائي للمتر المربع، وذلك بعدما أبانت التجربة أنه في بعض الحالات يتم اكتشاف فرق في المساحة بين التصميم الأصلي والتصميم النهائي للعقار مما ينتج عنه نزاعات بين طرفي العقد ؛

- ونظرا لما تشكله إلزامية إرفاق عقد بيع العقار في طور الإنجاز بالتصاميم المعمارية الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" وتصاميم الإسمنت المسلح من مصاريف تنقل كاهل البائع، خصوصا عندما يتعلق الأمر بمشاريع كبيرة، فقد تم الاكتفاء في هذا المشروع بالتنصيب على إيداع البائع نسخا مطابقة للأصل من هذه التصاميم لدى المهني المكلف بتحرير العقد، قصد تمكين المشتري من الاطلاع عليها ؛

- حذف شرط موافقة البائع لتمكين المشتري من إجراء تقييد احتياطي في الرسم العقاري حفاظا على حقوق المشتري. ولتجاوز الصعوبات المرتبطة برفع هذا التقييد يقوم المحافظ العقاري بموجب هذا القانون، أثناء تقسيم الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي، بنقل كل تقييد احتياطي مضمن بهذا الرسم إلى الرسم العقاري الفرعي المتعلق به ؛

- منع المشتري من التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر إلا بعد موافقة البائع وشريطة أن يتم التخلي وفق الكيفية وضمن الشروط التي تم بها إبرام العقد الابتدائي، وذلك حفاظا على تكافؤ الحقوق والواجبات بين طرفي عقد بيع العقار في طور الإنجاز ؛

- تحلل البائع، بقوة القانون، من الالتزام بالضمانة بمجرد إبرام عقد البيع النهائي أو تقييده بالسجل العقاري إذا كان العقار محفظاً أو بمجرد صدور حكم بالفسخ ناتج عن رفض المشتري إتمام البيع وذلك لتجاوز الصعوبات المتعلقة باسترجاع مبلغ الضمانة من طرف البائع والتي يقيّمها هذا الأخير لفائدة المشتري لتمكينه من استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تطبيق العقد؛

- وفي الأخير، ودرءاً للنزاعات التي قد تنشأ بين أطراف العقد عند إنجاز العقار، يبرم العقد النهائي لبيع العقار في طور الإنجاز بعد تقديم البائع للمشتري شهادة مسلمة من المهندس المعماري تثبت نهاية الأشغال ومطابقة البناء لدفتر التحملات وبعد أداء المشتري ما تبقى من ثمن البيع المحدد في عقد البيع الابتدائي.

تلكم هي الغاية من مشروع هذا القانون.

وحرر بالرباط، في

مشروع قانون رقم 107.12 بتغيير وتتميم ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)
بمثابة قانون الالتزامات والعقود

المادة الأولى

تغير وتتم على النحو التالي أحكام الفصول من 1-618 إلى 7-618 و 9-618 و 10-618 ومن 13-618 إلى 16-618 ومن 18-618 إلى 20-618 من الفرع الرابع من الباب الثالث (في بعض أنواع خاصة من البيوع) من القسم الأول من الكتاب الثاني من ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود :

« الفرع الرابع – بيع العقارات في طور الإنجاز

« الفصل 1-618-. يعتبر بيعا لعقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم بمقتضاه كل من «البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد والمشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال.

«يحتفظ البائع بحقوقه باعتباره الأشغال.»

«الفصل 2-618-. يجب أن يتم، تحت طائلة البطلان، كل بيع عقار في طور الإنجاز هذا الفرع.

«الفصل 3-618-. يجب أن يرد عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر «رسمي وإما في محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف مهني البطلان.

« يحدد وزير العدل هذه العقود

« يقيد باللائحة المحاماة

«يحدد التي حررته

«يجب أن يتم توقيع العقد التي حررته.

«يتم تصحيح جميع الإمضاءات المحامي بدائرتها.

«يجب أن يتضمن العقد على الخصوص البيانات التالية :

«- هوية ؛

«- الرسم ؛

«- تاريخ و رقم ورخصة ؛

«- وصف العقار محل البيع ومساحته التقريبية ؛

«- ثمن البيع النهائي للمتر المربع وكيفية الأداء ؛

«- أجل ؛

«- مراجع الضمانة البنكية أو أية ضمانات أخرى مماثلة أو التأمين، عند الاقتضاء.»

«يودع البائع لدى المهني المكلف بتحرير العقد، قصد الإطلاع نسخا مطابقة للأصل من «التصاميم المعمارية الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" وتصاميم الإسمنت المسلح.»

«**الفصل 4-618**-. يجب على البائع أن يضع دفتر تحملات للعقار يتضمن مكونات «المشروع والغرض المعد له ونوع والتسليم.

«يوقع البائع والمشتري على دفتر التحملات مع تصحيح إمضاءهما وتسلم نسخة للمشتري «مشهود بمطابقتها للأصل.

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

«إذا كان العقار محفظا، الأملاك العقارية.

«إذا كان العقار غير محفظ، تسجل هذه النسخ بسجل خاص لدى كتابة الضبط بالمحكمة «الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار. وتودع هذه النسخ لدى نفس الكتابة.

«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 قسطا من الثمن تبعا لتقدم الأشغال حسب المراحل التالية:

«- 5% عند إبرام العقد الابتدائي ؛

«- 75% 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 تسلم المفاتيح.

«الفصل 7-618-. يتعهد البائعالفصل 4-618 أعلاه.

«غير أنه، يمكن بعد الموافقة المسبقة للمشتري ، منح أجل إضافي للبائع لإنجاز العقار.»

«الفصل 9-618-. على البائع في حالة عدم تنفيذ العقد.

«يتحلل البائع بقوة القانون من الالتزام بالضمانة بمجرد إبرام عقد البيع النهائي أو تقييده

«بالسجل العقاري إذا كان العقار محفظا أو بمجرد صدور حكم بالفسخ ناتج عن رفض

«المشتري إتمام البيع بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في المادة 18-618

«أدناه.»

«الفصل 10-618-. يمكن للمشتري إذا كان العقار محفظا المؤقت على حقوقه.

«يبقى بالمبيع.

«بمجردإلى البائع.

»يتم الاحتياطي.

«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.- لا يجوز للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في
«طور الإنجاز لشخص آخر إلا بعد موافقة البائع وشرط أن يتم التخلي وفق الكيفية
«وضمن الشروط التي تم بها إبرام العقد الابتدائي.

«تنتقل بقوة الجديد.»

«الفصل 14-618.- في حالة تعويضا لا يزيد على 15% من ثمن البيع.

«يحق للمشتري فسخ العقد دون تحمل أي تعويض إذا تجاوز الأجل المتفق عليه لتسليم
«العقار سنة مع احتفاظه بالحق في التعويض المنصوص عليه في الفصل 12-618
«أعلاه.»

«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 العقد النهائي طبقا لمقتضيات الفصل 3-618 المشار إليه
«أعلاه، بعد تقديم البائع للمشتري شهادة مسلمة من المهندس المعماري تثبت نهاية
«الأشغال ومطابقة البناء لدفتر التحملات وبعد أداء المشتري ما تبقى من ثمن البيع المحدد
«في عقد البيع الابتدائي.»

«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 ثلاثين
«(30) يوما الموالية لتاريخ الحصول عليهما أن يخبر المشتري بذلك بطرق التبليغ

«المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية وأن يطلب تقسيم الملك موضوع الرسم العقاري من أجل تأسيس رسوم عقارية خاصة لكل جزء مفرز إذا كان العقار محفظاً.

«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 خمسة عشرة يوماً الموالية لهذا التاريخ.»»

«**الفصل 19-618**.- إذا رفض أحد الطرفين إتمام البيع داخل أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ توصله بالإشعار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من الفصل 18-618 أعلاه إذا كان العقار غير محفظ، أو بالإشعار الوارد بالفقرة الثانية من نفس الفصل إذا كان «العقار محفظاً، يمكن للطرف المتضرر اللجوء إلى المحكمة لطلب إتمام البيع أو فسخ «العقد الابتدائي.

«يقوم الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع مقام عقد البيع النهائي.»»

«**الفصل 20-618**.- لا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري إلا من تاريخ إبرام العقد النهائي «أو صدور الحكم النهائي في الدعوى إن كان العقار غير محفظ أو في طور التحفيظ «وتنتقل الملكية بتقيد العقد النهائي أو الحكم بالسجل العقاري إذا كان العقار محفظاً. «