

الظهير الشريف رقم 1.02.309 الصادر في 25 من رجب 1423
(3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 44.00 المتمم بموجبه الظهير
الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون
للتزامات والعقود¹ كما وقع تغييره وتتميمه.²

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

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

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و 58 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 44.00 المتمم

بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون

للتزامات والعقود، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بمراكش في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

وقعه بالعطف

الوزير الأول،

الإمضاء: عبد الرحمن يوسف.

*

* *

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نونبر 2002)، الصفحة رقم 3183.
² - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016)، الصفحة رقم 932.

**قانون رقم 44.00 يتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في
9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود**

المادة الأولى

يتم على النحو التالي الباب الثالث (في بعض أنواع خاصة من البيوع) من القسم الأول من الكتاب الثاني لظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود بالفرع الرابع :

الفرع الرابع: بيع العقارات في طور الإنجاز³

الفصل 1 - 618

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. يحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال.⁴

الفصل 2 - 618

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.⁵

الفصل 3 - 618

يجب أن يرد عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز 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.

يحدد وزير العدل سنويا لائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود. يقيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض طبقا للقانون المنظم لمهنة المحاماة.

³ - غير وهم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.16.05 الصادر بتاريخ 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016) بتنفيذ القانون رقم 107.12.

⁴ - غير وهم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

⁵ - غير وهم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود. يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من لدن الأطراف ومن الجهة التي حررتة.

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.⁶

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 والارتفاقات الواردة على العقار؛
- 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 ضمانة استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تنفيذ البائع للعقد أو ضمانة إنهاء الأشغال أو التأمين.

يودع البائع لدى محرر العقد، قصد الاطلاع، نسخا مطابقة للأصل من التصاميم المعمارية الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير» وتصاميم الإسمنت المسلح 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

⁶ - غير وتمم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

الضمانة المذكورة من شأنها أن تغطي الحقوق موضوع هذا الحجز التحفظي.⁷

الفصل 3 - 618 مكرر مرتين

يمكن للبائع والمشتري قبل تحرير العقد الابتدائي إبرام عقد تخصيص من أجل اقتناء عقار في طور الإنجاز يحزر إما في محرر رسمي أو محرر عرفي ثابت التاريخ وفقا 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 و2 و3 و4 و5 و6 و7 المنصوص عليها في الفصل 618.3 مكرر أعلاه.⁸

الفصل 3 - 618 مكرر ثلاث مرات

يحق للمشتري التراجع عن عقد التخصيص داخل أجل لا يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ إبرام عقد التخصيص.

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

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

يودع البائع المبالغ المالية المؤداة من طرف المشتري عند إبرام عقود التخصيص، وذلك في الحدود المقررة في الفصل 6-618 أدناه 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 وصلا بالإيداع.⁹

الفصل 4 - 618

يجب على البائع أن يضع دفتر تحملات العقار مطابقا للتصميم المعماري المرخص به يتضمن مكونات المشروع وما أعد له ونوع الخدمات والتجهيزات التي يتوجب إنجازها وأجل

⁷ - أضيف بموجب المادة الفريدة من القانون 107.12 المذكور.

⁸ - أضيف بموجب المادة الفريدة من القانون 107.12 المذكور.

⁹ - أضيف بموجب المادة الفريدة من القانون 107.12 المذكور.

الإنجاز والتسليم.

يوقع البائع والمشتري على دفتر التحملات مع تصحيح إمضاءهما بعد إطلاع المهندس المعماري عليه 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، 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.¹⁰

الفصل 5 - 618

لا يجوز إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز إلا بعد الحصول على رخصة

البناء.¹¹

الفصل 6 - 618

يؤدي المشتري، كحد أقصى، قسما من الثمن الإجمالي تبعا لتقدم الأشغال حسب المراحل التالية :

- 5 % عند إبرام عقد التخصيص؛

- 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؛

¹⁰ - غير وهم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

¹¹ - غير وهم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

• 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.¹²

الفصل 7 - 618

يتعهد البائع باحترام التصاميم الهندسية وأجل إنجاز البناء، وبصفة عامة باحترام شروط دفتر التحملات المشار إليه 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.¹³

الفصل 8 - 618

يعد باطلا كل أداء كيفما كان قبل التوقيع على العقد الابتدائي أو عقد التخصيص في حالة اللجوء إلى إبرامه.¹⁴

الفصل 9 - 618

يتعين على البائع بعد توقيع عقد البيع الابتدائي أن يقدم لفائدة المشتري إما ضمانه إنهاء الأشغال أو ضمانه 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.

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 18-618 أدناه.

¹² - غير وتمم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

¹³ - غير وتمم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

¹⁴ - غير وتمم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

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.¹⁵

الفصل 10 - 618

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.¹⁶

الفصل 11 - 618

لا تخضع لأحكام الفصل 9-618 المشار إليه أعلاه، المؤسسات العمومية والشركات التي يعود مجموع رأسمالها للدولة أو لأي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام.

الفصل 12 - 618

في حالة التأخر عن أداء الدفعات حسب المراحل المنصوص عليها في الفصل 6-618 أعلاه، يتحمل المشتري تعويضاً لا يتعدى 1 % عن كل شهر من المبلغ الواجب دفعه، على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10 % في السنة.

¹⁵ - غير وهم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

¹⁶ - غير وهم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

في حالة تأخر البائع عن إنجاز العقار في الأجل المحدد فإنه يتحمل تعويضا بنسبة 1 % عن كل شهر من المبلغ المؤدى على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10 % في السنة. غير أن هذا التعويض عن التأخير لا يطبق إلا بعد مرور شهر من تاريخ توصل الطرف المخل بالتزاماته بإشعار يوجهه إليه الطرف الآخر بإحدى الطرق المنصوص عليها في الفصل 37 وما يليه من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 الصادر بتاريخ 11 من رمضان 1394 (28 سبتمبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية.

الفصل 13 - 618

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 و3-618 مكرر و3-618 مكرر مرتين أعلاه. لا يسري هذا التخلي في مواجهة البائع إلا إذا بلغ به بإحدى الطرق المعتمدة قانونا. تنتقل بقوة القانون، حقوق والتزامات البائع إلى المشتري الجديد.¹⁷

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.¹⁸

¹⁷ - غير وتمم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

¹⁸ - غير وتمم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

الفصل 15 - 618

لا يعتبر العقار محل البيع منجزاً، ولو تم الانتهاء من بنائه، إلا بعد الحصول على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة.¹⁹

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 المحفظة، وبعد أداء المشتري ما تبقى من ثمن البيع كما هو محدد في عقد البيع الابتدائي.²⁰

الفصل 17 - 618

تحدد بنص تنظيمي تعريفية إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الابتدائي والنهائي.²¹

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 ستين (60) يوماً الموالية لتاريخهما أن يخبر المشتري بذلك في محل مخابراته المصرح به في عقد البيع الابتدائي أو عند الاقتضاء في عقد التخصيص بإحدى طرق التبليغ المعتمدة قانوناً، وأن يقوم بالإجراءات اللازمة لتحيين الملك موضوع الرسم العقاري من أجل استخراج رسوم عقارية فرعية خاصة 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 ثلاثين (30) يوماً الموالية لهذا التاريخ.²²

¹⁹ - غير وهم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

²⁰ - غير وهم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

²¹ - صدر المرسوم رقم 2.04.143 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) تحدد بموجبه

تعريفية إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الابتدائي والنهائي للعقارات في طور الإنجاز، والذي تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 24 ذو القعدة 1425 (6 يناير 2005)، الصفحة رقم 41.

²² - غير وهم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

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، 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 بإتمام البيع مقام عقد البيع النهائي قابل للتقييد في السجل العقاري إذا كان العقار محفظاً، أو إيداعه بمطلب التحفيظ إذا كان العقار في طور التحفيظ.²³

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 تنتقل من تاريخ تقييد العقد أو الحكم المذكورين في الرسم العقاري.²⁴

المادة الثانية

يسري مفعول هذا القانون بعد سنة من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

²³ - غير وتمم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.

²⁴ - غير وتمم بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 المذكور.