

تقرير

لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

حول

مشروع قانون

رقم 44.00 يتم بموجبه الظهير الشريف

الصادر في 9 رمضان 1331 [12 غشت

1913] بمثابة قانون الالتزامات والعقود

الولاية التشريعية 1997-2006

السنة التشريعية الخامسة / دورة إبريل 2002

مديرية التشريع والمراقبة والعلاقات الخارجية

قسم اللجن والجلسات العامة / مصلحة اللجن الدائمة

فهرس المحتويات

- 1- مقدمة عامة
 - 2- نص المشروع كما احيل على اللجنة
 - 3- عرض السيد الوزير
 - 4- المناقشة العامة
 - 5- جواب السيد الوزير
 - 6- مناقشة المواد
 - 7- مقترحات التعديلات
 - 8- جدول التصويتات
 - 9- نص المشروع كما وافقت عليه اللجنة
 - 10- ملحق :
- * احصاء عام لعدد القضايا والمتابعين امام المحاكم في قضايا انتزاع عقار.



مقدمة عامة

السيد الرئيس المحترم،
السادة الوزراء المحترمون،
السادة المستشارون المحترمون،

يشرفني ان ارفع للمجلس الموقر تقريراً حول مشروع قانون رقم 44.00 يتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 [12 أغسطس 1913] بمثابة قانون الالتزامات والعقود .

وقد تدارست اللجنة هذا المشروع برئاسة السيد محمد الأنصاري رئيس اللجنة، وبحضور السيد محمد امباركي كاتب الدولة في الإسكان الذي قدم عرضاً تقديمياً للمشروع ابرز من خلاله أهداف المشروع المتمثلة في خلق مناخ سليم وملائم في مجال المعاملات العقارية وعلى الأخص بيع العقارات في طور الإنجاز الذي تعترضه أحيانا مشاكل لا تخدم نمو القطاع وتطوره وتؤدي الى نزاعات يترتب عنها تعطيل المشروع والمس بمصالح البائع والمشتري والتي قد تنشأ بسبب تأخر المشتري في أداء الأقساط او تأخر البائع في إنهاء الأشغال مما يستلزم معه أداء الطرف المخل بالتزامه تعويضاً للطرف الآخر.

كما يتوخى المشروع وضع قواعد وضوابط قانونية للتعامل في هذا المجال وتوفير ضمانات كافية للمشتريين وتحفيزهم على تعبئة مواردهم المالية لتمكينهم من التملك بأداء ثمن الشراء عبر مراحل وتمكين المنعشين بالمقابل من الحصول على تسهيلات من المشتريين تسهل عليهم إنجاز المشاريع دون توقف وفي احسن الظروف.

وتتمثل هذه الضمانات القانونية في تنظيم عقود البيع الابتدائي للعقارات في طور الإنجاز وتحديد الشروط اللازمة لاقامتها ومنها التوفر على رسم عقاري والحصول على رخصة البناء، مع وصف الشقة المبيعة وتحديد الثمن النهائي واجل الانتهاء من الأشغال وتاريخ التسليم، وكذا وجوب تقديم البائع لضمانة بنكية او اية ضمانة اخرى او تامين ليتمكن المشتري من المحافظة على حقوقه في حالة عدم إنجاز الأشغال، وتمكين المشتري في حالة الاتفاق بين الطرفين من إجراء تقييد احتياطي في الرسم العقاري، وتستثنى من هذه الإجراءات المؤسسات العامة والشركات التي يعود رأسمالها كلياً للدولة.

السيد الرئيس المحترم،

السادة الوزراء المحترمون،

السادة المستشارون المحترمون،

في معرض مناقشتهم للمشروع، أشاد السادة المستشارين بالإيجابيات التي يحملها المشروع والتي ستساهم بلا شك في تقنين مجال عانى لمدة طويلة من فراغ الاطار التشريعي الذي ينظمه، وبالتالي اعطاء الضمانات الكافية لكل أطراف العلاقة التعاقدية بغية المساهمة في التخفيف من الأزمة السكنية ببلادنا وتسهيل التعامل في مجال العقارات التي لازالت في طور الإنجاز.

كما لامس السادة المستشارون الاطار القانوني لوضع المشروع وكذا مختلف العراقيل التي تقف دون المساهمة الفعالة للعقار في الاقتصاد الوطني، وعلى الخصوص المشاكل الكبرى التي يقترحها تفويت العقار غير المحفظ من الناحية العملية وظاهرة العقود الصورية، والعقود العرفية، وكذا تراكم الملفات

المعروضة أمام القضاء والمتعلقة بالموضوع وتعدد الإجراءات المفروضة على طرفي العلاقة التعاقدية.

وفي إطار جواب السيد الوزير على مداخلات السادة المستشارين تقدم لهم بشكره الجزيل عن الاستفسارات والملاحظات التي تقدموا بها. كما أجاب على مختلف الأسئلة التي طرحها السادة المستشارون، وأكد استعداد الحكومة التجاوب الإيجابي مع أي اقتراح من شأنه ان يساهم في اثراء المشروع بما يحقق المصلحة العامة.

السيد الرئيس المحترم،

السادة الوزراء المحترمون،

السادة المستشارون المحترمون،

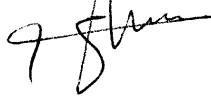
طبقا لمقتضيات للنظام الداخلي، تقدمت فرق المعارضة [فريق الحركة الشعبية والفريق الديمقراطي وفريق الاتحاد الدستوري وفريق الحركة الديمقراطية الاجتماعية] بتعديلات حول هذا المشروع قانون.

وبعد تدارس مختلف هذه التعديلات في الاجتماع المنعقد بتاريخ 13 غشت 2002 ، تم قبول بعض التعديلات كليا او جزئيا، كما تم تبني صيغ توافقية بالنسبة لتعديلات اخرى في حين تم سحب البعض الآخر.

هذا وقد وافقت اللجنة على مواد مشروع قانون رقم 44.00 سواء منها المعدلة اوغير المعدلة ، وعلى المشروع برمته بالإجماع.

مقرر اللجنة

ادريس بوجواله



نص المشروع
كما أحيل على اللجنة

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

مشروع قانون رقم 44.00
يتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)
بمطابقة 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) بمطابقة قانون للالتزامات والعقود بالفرع الرابع :

«الفرع الرابع - بيع العقارات في طور الإنجاز»

«الفصل 1-618 - يعتبر بيعا لعقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم «البائع بمقتضاه بإنجاز عقار داخل أجل محدد كما يلتزم فيه المشتري «بإداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال.

«يحتفظ البائع بسلطاته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء «الأشغال».

«الفصل 2-618 - يتم تحت طائلة البطلان بيع العقارات في طور «الإنجاز المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي «أو الحرفي من طرف الأشخاص الخاضعين للقانون العام أو الخاص «طبقا لأحكام هذا الفرع».

«الفصل 3-618 - يجب أن يحرر في محرر رسمي عقد البيع «الابتدائي للعقارات في طور الإنجاز، وأن يتضمن على الخصوص «العناصر التالية :

« - هوية الأطراف المتعاقدة :

« - الرسم العقاري الأصلي للعقار المحفظ موضوع البناء أو مراجع «ملكية العقار غير المحفظ، مع تحديد الحقوق العينية والتحملات «العقارية الواردة على العقار وأي ارتفاع آخر، عند الاقتضاء :

« - تاريخ ورقم رخصة البناء :

« - وصف العقار محل البيع :

« - ثمن البيع النهائي وكيفية الأداء :

« - أجل التسليم :

« - مراجع الضمانة البنكية أو أية ضمانة أخرى أو التأمين عند «الاقتضاء.

«ويجب أن يرفق هذا العقد :

« - بنسخ مطابقة لأصل التصاميم المعمارية بدون تغيير وتصاميم «الإسمنت المسلح ونسخة من دفتر التحملات :

« - بشهادة مسلمة من لدن مهندس مختص تثبت الانتهاء من أشغال «الأساسات الأرضية للعقار».

«الفصل 4-618 - يجب على البائع أن يضع دفتر التحملات يتعلق «بالبناء، ويتضمن مكونات المشروع وما أعد له ونوع الخدمات والتجهيزات «التي يتوجب إنجازها وأجل الإنجاز والتسليم.

«إذا كان العقار محفظا، تودع نسخ من هذا الدفتر ومن التصاميم «المعمارية بدون تغيير وتصاميم الإسمنت المسلح ومن نظام الملكية «المشتركة عند الاقتضاء بالمحافظة على الأملك العقارية.

«وإذا كان العقار غير محفظ تسجل هذه النسخ بسجل خاص وتودع «بمكتبة الضبط لدى المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار».

«الفصل 5-618 - لا يمكن إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور «الإنجاز إلا بعد الانتهاء من أشغال الأساسات على مستوى الطابق «الأرضي».

«الفصل 6-618 - يؤدي المشتري جزء من الثمن تبعا لتقدم الأشغال «ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك حسب المراحل التالية عند :

« - انتهاء الأشغال المتعلقة بالأساسات على مستوى الطابق الأرضي «(السفلي) :

« - انتهاء الأشغال الكبرى لمجموع العقار :

« - الانتهاء من الأشغال النهائية.

«تؤدي الدفعات مقابل إيصال مصادق على صحة إمضائه يسلمه «البائع للمشتري».

«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، وبعد الموافقة المسبقة للمشتري، يمكن منح أجل إضافي «للبيع لإنجاز العقار».

«الفصل 8-618 - يعد باطلا كل طلب أو قبول لأي أداء كيفية كان «قبل التوقيع على عقد البيع الابتدائي».

«الفصل 9-618 - يقيم البائع للمشتري ضمانة بنكية أو أية ضمانة «أخرى أو تأمين لضمان الأقساط المؤداة من طرف المشتري.

«ينتهي أجل هذه الضمانة بمجرد إبرام عقد البيع النهائي أو تقييده «بالسجل العقاري إذا كان العقار محفظا».

«الفصل 10-618 - يمكن للمشتري بموافقة البائع إذا كان العقار «محفظا أن يطلب من المحافظ على الأملك العقارية إجراء تقييد «احتياطي بناء على عقد البيع الابتدائي وذلك للحفاظ المؤقت على حقوقه.

«الفصل 15 - 618. - يعتبر العقار محل البيع متجزاً بعد الحصول على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة.»

«الفصل 16 - 618. - يبرم العقد النهائي بمحرر رسمي بعد أداء المبلغ الإجمالي للعقار أو للجزء المفروض من العقار، محل عقد البيع الابتدائي.»

«الفصل 17 - 618. - تحدد بنص تنظيمي تعريفية إبرام المحرر الرسمي المتعلق بعقدي البيع الابتدائي والنهائي.»

«الفصل 18 - 618. - يتعين على البائع بمجرد حصوله على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة، وعلى أبعاد تقدير داخل ثلاثين يوماً الموالية لتاريخهما أن يشعر المشتري بذلك وأن يطلب تجزئة الرسم العقاري «موضوع الملكية التي أقيم عليها العقار من أجل إحداث رسم عقاري خاص لكل جزء مفروض إذا كان العقار محققاً.»

«الفصل 19 - 618. - إذا رفض أحد الطرفين إتمام البيع داخل أجل ثلاثين يوماً من تاريخ توصله بالإشعار المنصوص عليه في الفصل 18-618 أعلاه فيمكن للطرف المتضرر اللجوء إلى المحكمة لطلب إتمام البيع أو فسخ العقد الابتدائي.»

«يعتبر الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع بمثابة عقد بيع نهائي.»

«الفصل 20 - 618. - لا تنتقل ملكية الأجزاء المبيعة إلى المشتري إلا من تاريخ إبرام العقد النهائي أو صدور الحكم النهائي في الدعوى إن كان العقار غير محقق أو في طور التحفيظ وتنتقل الملكية بعد تنفيذ العقد النهائي أو الحكم بالسجل العقاري إذا كان العقار محققاً.»

المادة الثانية

يسري مفعول هذا القانون بعد ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية ويطبق على البيع الابتدائي لعقارات في طور الإنجاز المرخص ببنائها ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون حيز التطبيق.

«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 تقييد العقد النهائي بناء على تاريخ التقييد الاحتياطي.»

«الفصل 11 - 618. - لا تخضع لأحكام الفصلين 9-618 و 10-618 المشار إليهما أعلاه، المؤسسات العامة 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.»

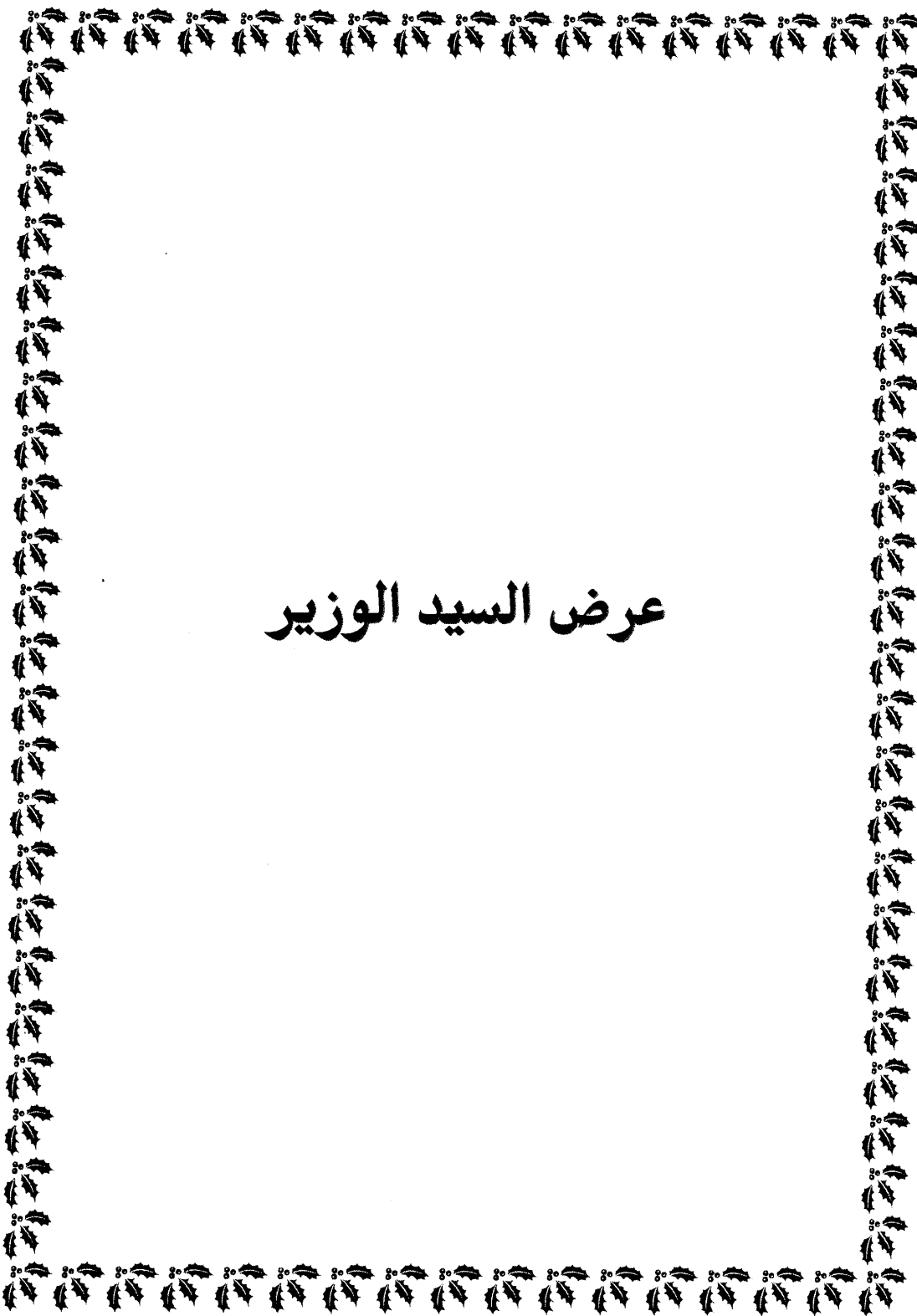
«غير أن هذا التعويض لا يطبق إلا بعد مرور شهر من تاريخ الإشعار الموجه من قبل البائع إلى المشتري المخل بالتزاماته.»

«في حالة تأخر البائع عن إنجاز العقار في الأجل المحدد فإنه يتحمل تعويضاً بنسبة 1% من كل شهر من المبلغ المأدّى على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة.»

«الفصل 13 - 618. - لا يمكن للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر إلا بعد إجراء هذا التخلي وفق الكيفية التي تم بها إبرام العقد الابتدائي والحصول على موافقة كتابية من البائع.»

«تنتقل بقوة القانون حقوق والتزامات البائع إلى المشتري الجديد.»

«الفصل 14 - 618. - لا يجوز اشتراط تعويض يفوق 10% من ثمن البيع في حالة فسخ العقد من قبل أحد الطرفين.»



عرض السيد الوزير

عرض السيد الوزير

I- سياق اعداد مشروع القانون :

يندرج هذا المشروع في إطار إصلاح القوانين المنظمة لقطاع العقار من اجل تأهيله وتفعيله والنهوض به وذلك تماشيا مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي يعرفها المغرب في عدة مجالات، وبالأخص في مجال السكن الذي عرف نموا ملحوظا خلال العقدين الأخيرين بفعل النمو الديمغرافي والتمدد السريع .

وهذا يستدعي اكثر من وقت مضى تلبية حاجيات المواطنين في مجال السكن عبر توفير الموارد المالية الضرورية وتنظيم وضبط المعاملات العقارية حفاظا على حقوق المواطنين ولاسيما في مجال المعاملات التي تتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز.

كما يأتي هذا المشروع في سياق المجهودات التي تبذلها الدولة لوضع أسس وقواعد دولة الحق والقانون لعصرنة الاقتصاد وخلق ثقافة جديدة للمجتمع قوامها روح المواطنة والشفافية في تدبير وتسيير الشأن العام.

ويلاحظ ان بيع العقار في طور الإنجاز تعترضه أحيانا مشاكل لا تخدم نمو القطاع وتطوره وتؤدي إلى نزاعات يترتب عنها المس بمصالح البائع والمشتري، مما اصبح يستلزم وضع قواعد وضوابط قانونية تنظم المعاملات في هذا المجال وتساعد على تجاوز الصعوبات والنزاعات التي

تنشأ بسبب تأخر المشتري في أداء الأقساط أو تأخر البائع في إنهاء الأشغال أو عدم قيام أحدهما بتنفيذ ما التزم به ، مما يؤدي الى تعطيل المشروع والأضرار بمصالح الطرفين.

وفي هذا الاطار ، تمت صياغة مشروع القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز الذي يتوخى منه خلق مناخ سليم وملائم بعيدا كل البعد عن مظاهر التحايل والتلاعب في هذا النوع من المعاملات العقارية والى توفير ضمانات كافية للمشتريين وتحفيزهم على تعبئة مواردهم المالية لتمكينهم من التملك بأداء ثمن الشراء عبر عدة مراحل.

كما لا تخلو مقتضيات هذا المشروع من إيجابيات بالنسبة للمنعشين العقاريين وذلك من خلال تمكينهم من الحصول على تسهيلات من المشتريين ، الامر الذي سيسهل انجاز المشاريع دون توقف وفي احسن الظروف نظرا لما توفره هذه العملية من سيولة مالية إضافية يستفيد منها البائع دون ان تترتب عنها فوائد من تكلفة البناء ومن ثمن البيع.

II- الخطوط العريضة للمشروع:

يتميز هذا المشروع الذي سيتم إدراجه في الباب الثالث [في بعض أنواع خاصة من البيوع] في القسم الأول من الكتاب الثاني لظهير 9 رمضان 1334 الموافق لـ 12 غشت 1913 بمثابة قانون للالتزامات والعقود بالفرع الرابع ب:

* تحديد مجال تطبيق هذا القانون ليشمل العقارات في طور الإنجاز المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

* وجوب التقييد في البيع الابتدائي بمقتضيات هذا القانون وبرسمية العقود وتضمينها الشروط القانونية تحت طائلة البطلان حفاظا على استقرار المعاملات وبعثا للثقة بين المتعاملين في القطاع العقاري؛

* تنظيم عقود البيع الابتدائي للعقارات في طور الإنجاز وتحديد الشروط اللازمة لاقامة هذه العقود، ومنها التوفر على رسم عقاري والحصول على رخصة البناء، مع وصف للشقة المباعة وتحديد الثمن النهائي واجل الانتهاء من الأشغال وتاريخ التسليم؛

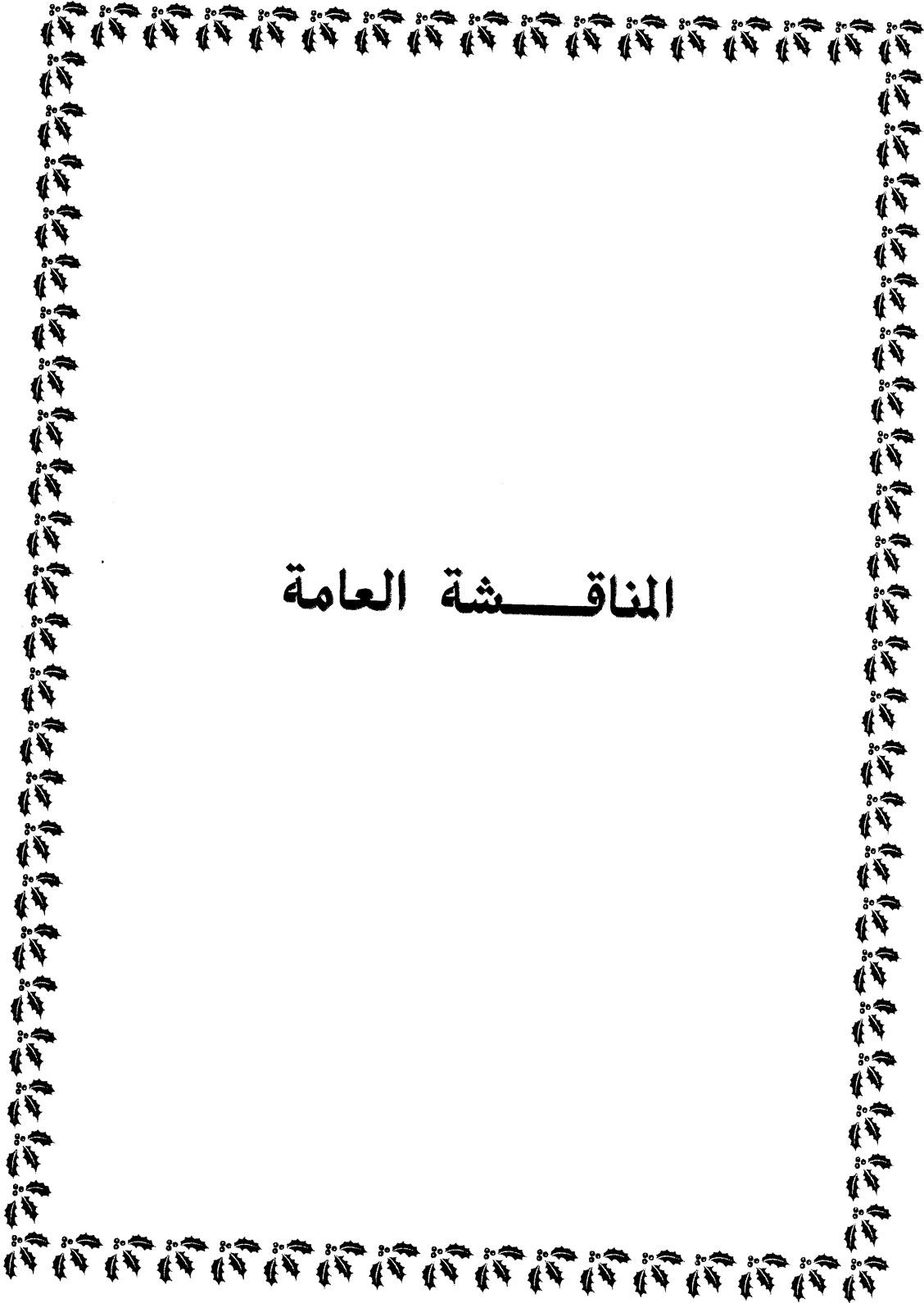
* وجوب تقديم البائع لضمانة بنكية أو أية ضمانة أخرى أو تأمين ليتمكن المشتري من المحافظة على حقوقه واسترجاع ما دفعه في حالة عدم إنجاز الأشغال، باستثناء المؤسسات العامة و الشركات التي يعود مجموع رأسمالها للدولة؛

* تمكين المشتري في حالة اتفاق الطرفين من إجراء تقييد احتياطي في الرسم العقاري من أجل تأمين حقوقه، وتستثنى المؤسسات العامة والشركات التي يعود مجموع رأسمالها للدولة؛

*تحديد تعويض يؤديه الطرف المخل بالتزاماته في حالة التأخير في أداء الدفعات أو في إنجاز المشروع؛

*الللجوء الى المحكمة في حالة رفض أحد الطرفين إبرام العقد النهائي عند انتهاء الأشغال؛

*تحويل المشتري لحقوقه الى الغير مع تحمل هذا الأخير لجميع التزامات المتخلى له وذلك بموافقة كتابية من طرف البائع.



المناقشة العامة

المناقشة العامة

أشاد السادة المستشارون في معرض مناقشتهم للمشروع بالإيجابيات التي يحملها والتي ستساهم بلا شك في تقنين مجال عانى لمدة طويلة من فراغ الاطار التشريعي الذي ينظمه وبالتالي اعطاء الضمانات الكافية لكل أطراف العلاقة التعاقدية بغية المساهمة في التخفيف من الأزمة السكنية ببلادنا وتسهيل التعامل في مجال العقارات التي لازالت في طور البناء.

وقد قام السادة المتدخلون بتشخيص ميداني للاوضاع التي تعرفها السوق العقارية ، ولامسوا مختلف العوائق والعراقيل التي تقف حجر عثرة في وجه المساهمة الفعالة للعقار في الاقتصاد الوطني بصفة عامة ، وهكذا تمت الاشارة الى ان تقرير مبدأ اختيارية التحفيظ العقاري ادى الى ايجاد نظام قانوني مزدوج للعقار، يطبق الأول على العقار المحفظ طبقا للتشريعات الجاري بها العمل في حين يخضع العقار الغير المحفظ لقواعد الشريعة الإسلامية أمام غياب إطار قانوني يجمع الاجتهادات واءاء الفقهاء.

وحيث ان العقار غير المحفظ يحتل مساحة كبرى داخل المجال الترابي بالمغرب، فقد تم الوقوف على طرق تفويته من الناحية العملية والتي يغلب عليها الطابع العرفي وما تفتقده هذه العقود الأخيرة من معلومات دقيقة سواء من الناحية القانونية او الطبوغرافية.

وبجانب هذا النظام المزدوج، تعرض المتدخلون الى تعدد أنظمة الملكية العقارية ببلادنا الناجمة عن إفرازات تطور النظام العقاري المغربي والمتمثلة في أراضى الجموع، الاحباس ، الكيش، أملاك الدولة بالإضافة الى الملكية الخاصة.

وان تعدد الأنظمة التي تحكم هذه الأنواع المختلفة من العقارات، وطرق تفويتها جعلها معرضة لتراعات كثيرة، وساهم الفراغ التشريعي أحيانا اخرى الى الإستناد على قواعد عامة لا تتوفر على مقتضيات التفصيلية لكل الحالات، كما ان فتح المجال لتحرير العقود من طرف أشخاص لا تتوفر فيهم الشروط القانونية اللازمة، أدى الى ظهور ضروب مختلفة من النصب والاحتيال كان ابناء جاليتنا المقيمة بالخارج ضحية لها في عدة مناسبات وعلى الخصوص ظاهرة العقود الصورية حيث يتم التصريح بأثمان تقل عن الأثمان المؤداة في الواقع ، وتراكم الملفات المتعلقة بالموضوع والمعروضة أمام القضاء الذي لا يبت فيها بالسرعة المطلوبة بالنظر الى الوقت الطويل الذي تتطلب مساطر الدراسة والتحقيق والبت في هذه الملفات.

وبعد استعراض مختلف هذه العناصر، تم التساؤل عن الأسباب التي دعت الحكومة الى إدراج مقتضيات هذا المشروع في إطار قانون الالتزامات والعقود بدل عرضه في إطار مشروع مستقل، وقد اختلفت الآراء في هذا الصدد بين الراي الذي عبر عن إيجابيات هذا المنهج الذي يسهل عملية الرجوع الى النصوص من طرف المهتمين والباحثين، واعتبر

ان قانون الالتزامات والعقود هو المكان الطبيعي لهذه المقتضيات لتعلقها بنوع من أنواع البيوع، في حين استند الرأي الثاني على تسهيل المشروع المستقل الرجوع اليه من طرف الباحثين، وكذا بالنسبة للجهات المكلفة باعداده وابان عرضه على الجهاز التشريعي، وأشار الى قدم قانون الالتزامات والعقود باعتبار ارثا تاريخيا وضعه المستعمر في سنة 1913، ولا يلاءم التطور السريع الذي تعرفه الحياة المغربية المعاصرة، إضافة الى قلة التعديلات التي ادخلت عليه على مر السنين، لهذا تمت الدعوة الى وضع مشروع مراجعة شاملة لهذا النص القانوني لمواكبة التحولات.

ان مناقشة الاطار القانوني لوضع المشروع، دفع بالمتدخلين الى التساؤل عن عدم ربط مقتضياته بمجموعة من القوانين ذات الصلة بالموضوع، وهي:

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛
 - القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛
 - القانون رقم 6.99 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة.
 - مشروع القانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة.
- واذا كان من محاسن المشروع اعطاء مجموعة من الضمانات للمشتري حتى يتمكن من حيازة العقار الذي لا زال في طور البناء، واداء ثمنه عبر مراحل وفق عقد يتضمن جميع العناصر القانونية

والتقنية، وحماية المقاولين من جهة ثانية، فقد تم التساؤل عن مدى تعارض مقتضيات هذا المشروع مع قانون التجزئات العقارية الذي يمنع تجزئ الأرض غير المحفظة [المادة 5]، في حين ان المشروع يتعرض لكلا النوعين من العقار المحفظ وغير المحفظ، وكذا اخلاله بمبدأ حرية المنافسة وتدعيمه للمؤسسات العامة والشركات التي يعود مجموع رأسمالها للدولة بعدم إخضاعها للضمانات البنكية والتأمين المنصوص عليها في الفصل 618.9 وإجراء التقييد الاحتياطي المنصوص عليه في المادة 618.10 .

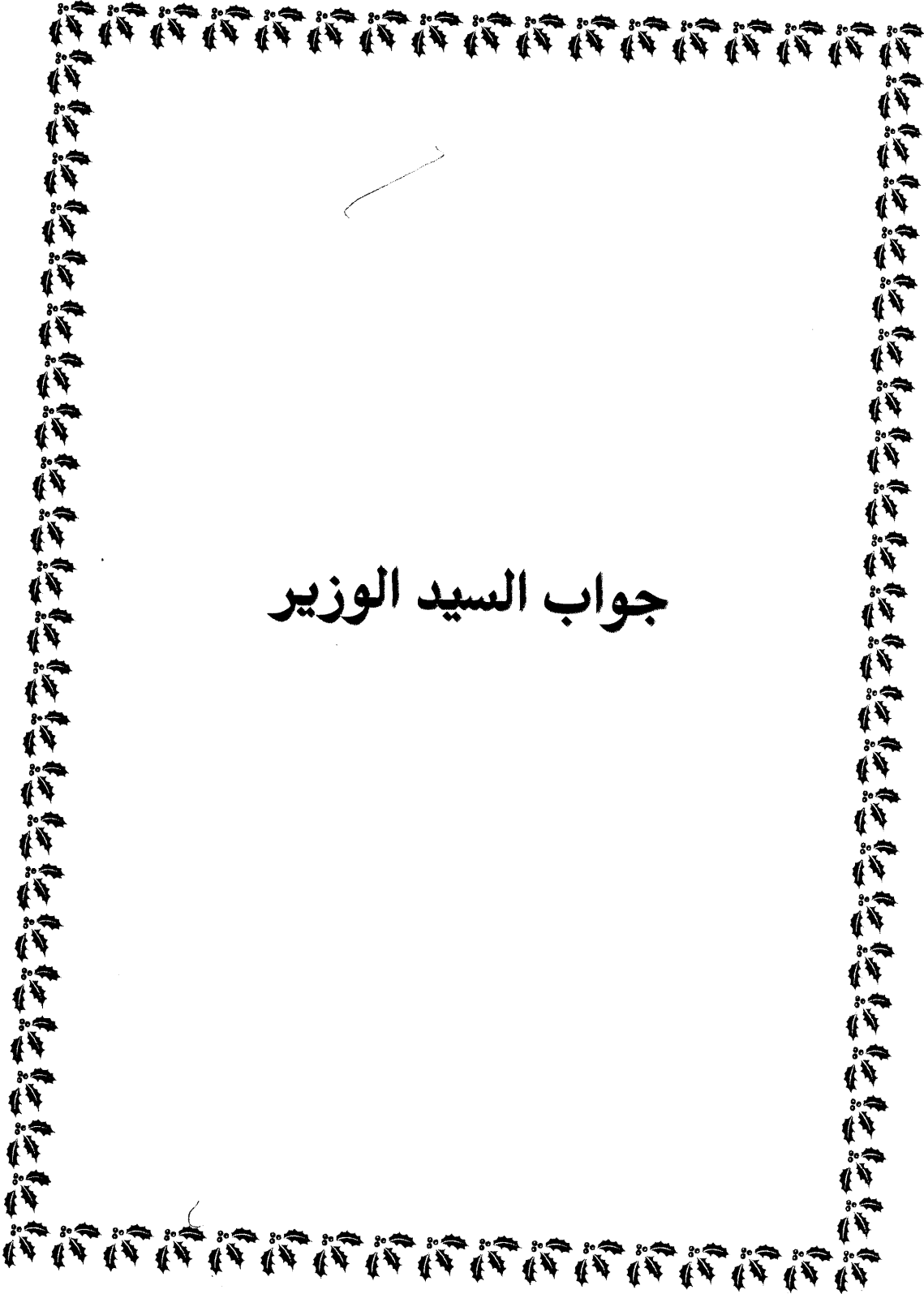
وتمت الإشارة الى ان تعدد الإجراءات اللازمة القيام بها والمفروضة على كلا طرفي العلاقة التعاقدية من شأنه إثقال كاهليهما من الناحيتين المادية والإدارية وسيصطدم مع بيروقراطية الإدارة. كما تم لفت الانتباه الى ان التنصيب على ثمن البيع النهائي وكيفية الأداء، قد يعرف بعض الصعوبات من الناحية العملية حيث ان المدد الطويلة التي تتطلبها الإنجاز قد يواكبها تقلب كبير في الأثمان لا سيما بالنسبة للمشاريع الكبرى وهو ما من شأنه الإضرار بمصالح المقاول ، لهذا تمت الدعوة الى البحث عن صيغة تأخذ هذا المعطى بعين الاعتبار .

ومن جهة اخرى، تم الاستفسار عن الاطار القانوني الذي تستند عليه المؤسسات التابعة لوزارة الإسكان بالنسبة للمشاريع التي تقدم بها، خاصة البيع على التصاميم وتقبل الدفعات.

وذهب بعض المتدخلين الى ان نسب التعويض المنصوص عليها في الفصل 618.12 و الفصل 618.14 تتعارض مع الشريعة الإسلامية وقانون الالتزامات والعقود الذي يعتبر ان اشتراط الفوائد بين المسلمين غير جائز، بينما اتجه رأي آخر للقول ان تقرير نسبة 1% كتعويض عن كل شهر في حالة التأخر، على ان لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة فيه اجحاف بالنسبة للمشتري ولا يحقق التوازن مع المكاول ، حيث ان الطرف الأول قام بتعبئة موارده المالية التي ادخلها على مر السنين للحصول على السكن، في حين ان المكاول لا تكون الأضرار اللاحقة به- حسب صاحب التدخل- في نفس رتبة المشتري.

احد المستشارين تعرض لاشكالية المحكمة المختصة في النزاعات التي تكون احدى المؤسسات التابعة لوزارة الاسكان طرفا فيها ، فهل هي المحاكم العادية ام المحاكم التجارية نظرا لنشاطها ذي الطابع التجاري، كما اكد على ضرورة الرجوع الى قواعد التبليغ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية .

وبالنظر إلى المساطر الطويلة التي يتطلبها منح رخص التجزئات، فقد فضل بعض المتدخلين التنصيص على مقتضيات انتقالية بالنسبة للمشروع، حتى يتمكن من تحقيق الولاية من الناحية الزمنية على مجموع المشاريع التي يهدف تنظيمها و إدخالها ضمن هذا الاطار التشريعي.



جواب السيد الوزير

جواب السيد الوزير

تقدم السيد الوزير، في إطار جوابه على مختلف الملاحظات والتساؤلات، بشكره الجزيل للسادة المستشارين عن الإسهامات التي تقدموا بها والتي ستمكن من اثراء المشروع.

وأشار الى ان الفكرة الأولية لاعداد المشروع كانت تتوافق مع ما عبر عنه بعض السادة المستشارين بتقديمه في إطار مستقل ، غير ان تعلقه بنوع خاص من البيوع ادى الى إدراجه ضمن قانون الالتزامات والعقود باعتباره الأكثر ملاءمة، كما حذفت بعض المقتضيات الجنائية التي كان يتضمنها المشروع في الأصل.

وقد اخذ بعين الاعتبار عند تحضير المشروع العدد الكبير من النزاعات العقارية سواء في بيع الشقق في طور الانجاز، او في تخلي الأطراف المتعاقدة عن التزاماتها، وكذا الشكايات المتعددة التي تلقتها الحكومة من افراد الجالية المغربية بالخارج ، بالإضافة الى تعدد الأطراف المتدخلة في هذا المجال من ابناك وادارة ومنعشين ومهندسين وغيرهم مما ادى الى التخوف من الوقوع في وضعية تهدد المعاملات العقارية ببلادنا وتعطيل مصالح المقاولين والمواطنين .

وقد حاول المشروع محاربة بعض الظواهر السلبية التي تعرفها الممارسة ، اذ أصبحت العقود الصورية ظاهرة شائعة، بالإضافة الى مختلف التجاوزات التي تميز عملية تفويت العقارات بصفة عامة

خاصة غير المحفظة كعدم استيفاء العقود للشروط القانونية، وسهولة تصحيح الإمضاءات، مما نتج عنه عدم تحيين الرسوم في المحافظة العقارية، لهذا اعتبر لاغيا كل دفعة قبل توقيع العقد، بالإضافة إلى اتخاذ مجموعة من الاحتياطات لمحاربة التملص من الضرائب والمنافسة غير المشروعة.

كما احتوى المشروع ضمانات تقنية يجب أن يتضمنها العقد الابتدائي تتعلق بالهندسة المعمارية والتصاميم والماء والكهرباء وغيرها واقترح أيضا البحث عن ضمانات أخرى بجانب الضمانات البنكية كالتأمين والكفالة والتقييد الاحتياطي لفائدة المشتري، إضافة إلى الضمانات القضائية المكفولة للجميع بحق اللجوء إلى القضاء.

وهدف المشروع أيضا إلى إدخال العقار غير المحفظ الذي ظل لمدة طويلة خارج الدورة الاقتصادية، والذي يتم التعامل فيه بطرق غير سليمة، وبالتالي يستوجب أن يكون منظما قانونا.

وأشار من جهة أخرى إلى أن مجموعة من المشاريع قيد الإعداد تأخذ بعين الاعتبار كل من العقار المحفظ والعقار في طور التحفيظ بالإضافة إلى محاولة تجميع اجتهادات الفقه الإسلامي حول العقار غير المحفظ في إطار مدونة يسهل الرجوع إليها.

وجوابا على الأسئلة التي أثارت حول مس المشروع بحرية المنافسة، تمت الإشارة إلى أن للدولة وسائلها الخاصة لضمان ما تقوم به من

أعمال ، واستدل على ذلك من خلال استثناء قطاع السكك الحديدية من التأمين.

اما بالنسبة للدفعات التي يؤديها المشتري ، فقد حددت في ثلاثة مراحل على انه يمكن للأطراف الاتفاق على خلاف ذلك ، وأشار من جهة أخرى الى ان البيع بناء على التصميم قامت به بعض المؤسسات والشركات والخواص وقد أدى الى مشاكل قضائية كبيرة، وقد تم تقرير الأداء بعد الانتهاء من الاساسات الأرضية لضمان الشروع في البناء وتأكيد الجدية في الالتزام.

واكد استنادا على اجتهاد المجلس الأعلى على ان نسب التعويض عن التأخير لا تعد فائدة وانما يتعلق بتعويض مقنن تقدره المحكمة بعد إجراء الخبرة .

اما فيما يتعلق بالإجراءات الإدارية التي يتطلبها المشروع في العقود فقد اعتبرها امر ضروريا لاضفاء نوع من الضمانة على هذه التصرفات التعاقدية .

وثن ملاحظة السادة المستشارين المتعلقة بتحديد ثمن البيع النهائي، واكد استعداد الحكومة التجاوب الإيجابي مع أي اقتراح يراعي التغيرات التي قد تطرأ على مواد البناء والأسعار.

اما ما اثاره المتدخلون حول الصلح في التراعات العقارية فقد أشار الى ان وزارة العدل تفكر في إحداث مؤسسة الوسيط لانهاء

المنازعات قبل عرضها على القضاء حيث تشرح للاطراف موقف القانون من النزاع.

وتعرض السيد الوزير للمخاطر الكبيرة التي تعرفها التعاونيات حيث لا يتم الانجاز، ويساهم في ذلك انتشار الامية وعدم استيفاء العقود العرفية للشروط القانونية ، لهذا اكد على ان الكتابة شرط اساسي في الموضوع ولا بد ان يتم ذلك من طرف اشخاص مؤهلين ومتخصصين وذلك لمحاربة السماسرة المحتالين الذين يزورون العقود وهو ما يهدف المشروع الى التخفيف منه، وسينعكس بالايجاب على تسريع وثيرة البت في النزاعات القضائية.

وتطرح نزاعات العقار بعض الاشكالات العملية على مستوى الاختصاص ، غير ان القاعدة تقضي بانه يعود للمحاكم الادارية اذا كانت الدولة طرفا ، وللمحاكم التجارية عندما يتعلق الامر بالشركات ، في حين تختص المحاكم العادية في حالة النزاع بين اشخاص ذاتيين .

اما فيما يتعلق بالعيوب سواء كانت ظاهرة او خفية ، فان قانون الالتزامات والعقود تعرض لها في الفصل 572 ، وعبر السيد الوزير عن اتفاقه مع الراي الداعي الى الرجوع الى المسطرة المدنية فيما يتعلق بالتبليغ .



مناقشة المواد

مناقشة المواد

المادة الأولى:

بدون تقديم

ملخص المناقشة:

تم التساؤل عن السبب في ادراج مقتضيات هذا المشروع ضمن قانون الالتزامات والعقود بدل صياغته في نص مستقل.

جواب الحكومة:

لقد كان التصور الاولي هو وضع مشروع قانون مستقل، غير ان تعلقه بنوع خاص من أنواع البيوع، وهو "بيع العقارات في طور الإنجاز:" ادى الى ادراجه في إطار قانون الالتزامات والعقود الذي نظم انواعا خاصة من هذه البيوع .

الفصل 1-618:

تقديم:

يقصد المشروع بالعقارات في طور الإنجاز تلك التي هي في طور البناء وليس العقارات المنجزة.

ولرفع الالتباس الذي قد يطرحه ترجمة المصطلح الفرنسي "Immeuble" بمصطلح "عقار" فان الحكومة على استعداد تام لقبول أي اقتراح يرمي الى توضيح المقصود من عنوان المشروع، من قبيل "بيع البنايات في طور الإنجاز" او "بيع العقارات في طور البناء".

ملخص المناقشة:

أثيرت عدم الملاءمة فيما يتعلق الترقيم بين مواد المشروع وقانون الالتزامات والعقود حيث يتضمن هذا الأخير الفصل 618 في الفرع الثالث في حين ان الفصل 1-618 وما يليه من هذا المشروع متضمن في الفرع الرابع من قانون الالتزامات والعقود.

وقد اخذ الاستفسار حول مفهوم "العقار" جانبا مهما من تساؤلات العديد من المتدخلين ، بين من رجع الى معناه في الشريعة الإسلامية الذي هو "ما يعقر بالفأس"، والمقصود بها الأرض اما البناء فيكون بالتبعية للأصل ، في حين اشار البعض الآخر الى انه يتعلق بالبناء حسبما يدل عليه مفهومه العادي الذي هو "كل ما يبنى على العقار" مستدلين على ذلك بكون قانون التحفيظ العقاري ينظم العقارات بطبيعتها الى جانب العقارات بالتخصيص.

وفي نفس السياق، دعا بعض المتدخلين الى توحيد مصطلحات المشروع مع قانون التجزئات العقارية الذي يفرق بين العقار المرتبط بالأرض وبنائاته، لهذا اقترح عنوانة المشروع "بيع البنايات في طور الإنجاز".

واعتر احد المستشارين ان الصيغة الفرنسية اكثر دقة حيث تتحدث عن البناية التي سينتهي بناؤها، لهذا تم التساؤل عما اذا كان المقصود هو بيع العقارات في طور الانجاز سواء تم بناؤها أو لا، أم البنايات الجاهزة والمنتھية بناؤها.

كما تم الاستفسار عن المقصود من عبارة " الى غاية نهاية الاشغال" و فيما اذا كانت تعني اشغال الاساسات أم الطابق الأرضي، ومدى مطابقتها مع الصيغة الفرنسية التي يقصد بها نهاية اشغال البناء، وفي هذا الاطار اقترح تبني عبارة "اشغال البناء" بدل مصطلح "الاشغال". وفي الأخير، طلب توضيح عبارة "سلطات البائع" الواردة في الفقرة الأخيرة من هذا الفصل.

جواب الحكومة

أشار السيد الوزير الى ان المقصود هو بيع البنايات وبدقة بيع الطوابق والشقق والمحلات في البنايات أثناء الإنجاز. كما أوضح ان عدم استعمال كلمة بنايات راجع الى مخافة ان يفهم ان الامر يتعلق ببيع البناية ككل في حين ان المراد هو بيع شقة او طابق، وبهذا فان كلمة عقار أصبحت تشمل اصطلاحا العقار سواء كان الأرض او البناء وحتى العقارات بالتخصيص. وجدد استعداد الحكومة للتجاوب مع مقترحات السادة المستشارين الداعية الى عنونة الفرع الرابع ب "بيع العقارات في طور البناء" ليشمل بيع الشقة أثناء و الى غاية نهاية أشغال البناء.

اما فيما يتعلق بمفهوم سلطات البائع المشار إليها في الفقرة الأخيرة من هذا الفصل، فالمقصود بها ان المشتري لا يستطيع ان يزجج او ان يطلب أي تغيير من البائع أثناء البناء.

الفصل 2-618:

تقديم:

اخضع هذا الفصل كل من الشخص العام والخاص لاحكام هذا القانون، وحدد بطلان العقد كجزء في حالة عدم اشتماله على العناصر المشار اليها بعده، سواء كان هذا الشخص هو الدولة او المؤسسات العمومية او الشركات التي تمثل فيها الدولة او القطاع الخاص.

ملخص المناقشة:

طالب بعض المتدخلين بوضع ديباجة للفرع تتضمن أسباب التزول لتسهيل فهم مقتضياته اخذا بعين الاعتبار اضافتها لقانون عتيد كقانون الالتزامات والعقود بعد مرور اكثر من 80 سنة على وضعه، كما تمت الإشارة الى ان الفصل اكتفى بتقرير "البطلان" دونما ان يحدد حالات الحكم به مع التذكير بان البطلان من النظام العام يثيره القضاء من تلقاء نفسه وبدون طلب من الأطراف.

ولاحظ بعض المتدخلين ان المشروع نص على بديهيات تعد من المبادئ العامة التي لا تحتاج الى تقنين، من قبيل تصنيف العقارات في طور الإنجاز والممكن تفويتها الى عقارات معدة للسكنى، او الاستعمال المهني، او التجاري، او الصناعي، او الحرفي.

جواب الحكومة:

أوضح السيد الوزير ان أسباب نزول هذا النص هو خلو التشريع المغربي من تنظيم قانوني لهذا النوع من البيوع ، رغم شيوعه على ارض الواقع حيث ان البيع يتم غالبا على التصميم او في طور الإنجاز.

كما ابرز ان العقود الصورية في اطار ظاهرة ما يعرف بـ "le dessous de table" التي يشترط من خلالها البائع على المشتري تضمين العقد ثمنا اقل من الثمن الحقيقي أصبحت ظاهرة منتشرة ، وهو ما استوجب بالتالي التدخل عبر التشريع للحد من هذا التصرف.

اما فيما يخص أشخاص القانون العام فان الفصول 9-618 و 10-618 تعفي المؤسسات العمومية والشركات التي يكون رأس مالها كلياً مملوكا للدولة من الضمانة المالية والتقييد الاحتياطي، و اضاف ان هذا الإعفاء لا يمنع ان يدخل هذا النوع من أشخاص القانون العام في إطار هذا التعاقد، وتستفيد بالتالي من المزايا التي يتمتع بها المنعشون العقاريون عن طريق تمويل المشروع من طرف الزبناء ، وهذا يشكل استفادة كبرى من هذا النوع من المشاريع، ويؤدي بالتالي الى انخفاض الثمن وازدياد المنافسة بين منعشي القطاع العام والقطاع الخاص.

وفيما يتعلق ببيان الغرض الذي اعد لاجله العقار وتمييز الأشخاص المخولة لهم ممارسة هذا النوع من البيوع ، فان التنصيب على ذلك هو من باب التأكيد والتوضيح حتى لا يفضي تفسير مقتضيات المشروع الى تأويلات متباينة.

الفصل 3-618:

تقديم:

اعتبارا للدقة والأهمية التي يمتاز بها هذا العقد، فانه يستوجب تحريره في محرر رسمي من لدن متخصصين في القانون، وذلك حماية لحقوق الأطراف المتعاقدة.

ملخص المناقشة:

تمت الإشارة الى ان اقتضاء تحرير العقد في محرر رسمي يفهم منه استبعاد العقود التي يحررها المحامون والمستشارون العقاريون والكتاب العموميون بعد المصادقة عليها فتقتصر على تلك المحررة من طرف الموثقين العصريين والعدول.

وفي هذا السياق، تم التساؤل عن مصير العقود المحررة من طرف المحامين الذين يمنحهم قانون المحاماة لسنة 1993 حق إبرام العقود العرفية،

وتمت الإشارة الى المادة 12 من قانون الملكية المشتركة للعقارات التي تنص على ان التصرفات العقارية "يتم تحريرها بموجبه عقد ثابت التاريخ من طرف مهني ينتمي الى مهنة قانونية" بما فيها مهنة المحاماة، لهذا تمت الدعوة الى الملاءمة مع هذا المقتضى الأخير.

ولم يفت المتدخلين التساؤل عن الجزاء المترتب في الحالة التي لا يحرر فيها هذا العقد في محرر رسمي.

هذا وقد تم الاستفسار عن المقصود من عبارة "مهندس مختص" الواردة في الفقرة الأخيرة من هذا الفصل، وفيما اذا كانت تعني المهندس المختص بالبناء ام المهندس المعماري المكلف أم هيئة اخرى مستقلة، واقتراح في هذا الاطار تبني عبارة "المهندس المختص"، كما تم التساؤل عن السبب في اقتصار الشهادة التي سيقدمها هذا الأخير على الاساسات دون غيرها.

وتمت الإشارة الى ان الفصل 5 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية ينص على ان تفويت البقعة الأرضية المعدة للبناء يستوجب ان تكون هذه الأخيرة محفظة ومرخصة في إطار التجزئة في حين ان قانون البناء يشير إلى ان البقعة الأرضية المراد البناء فوقها يمكن ان تكون محفظة او غير محفظة ، لهذا تم التساؤل عن كيفية اعطاء رخصة بناء عقار سيفوت على بقعة أرضية غير محفظة.

هذا وقد تم الاستفسار عن الجهة التي تحدد الحقوق العينية والتحملات العقارية الواردة على العقار غير المحفظ.

وفيما يتعلق بثمن البيع، تمت الإشارة الى صعوبة الاستقرار في ثمن محدد خصوصا بالنسبة للمشاريع الكبرى التي تتطلب مدة طويلة في الانجاز ، فتمت المطالبة بالاعتصار على ثمن البيع المتفق عليه والتنصيب على إمكانية مراجعته.

اما بالنسبة للضمانات، فقد تم التساؤل فيما اذا كانت تؤدي قبل ابرام العقد ام أثناء إبرامه ام بعد ذلك.

السادة المستشارون تساءلوا عن المقصود من "نسخة من دفتر التحملات" المشار إليه في هذا الفصل ، وفيما اذا كان الدفتر هو المرتبط بتجزئة العقار أم المرتبط بالبناء كما هو مشار اليه في الفصل 4-618 .

كما تم الاستفسار عن مدى المطابقة بين عبارة "الانتهاء من أشغال الاساسات الأرضية للعقار" المشار اليها في هذا الفصل وعبارة "انتهاء الأشغال المتعلقة بالاساسات على مستوى الطابق الأرضي [السفلي]" الواردة في الفصل 6-618 ، وعما اذا كانت نسخ تصاميم الأسمت المسلح سيتم اعتمادها من لدن مكتب الدراسات علما ان مصاريفها ستعكس ماديا على تكلفة البناء.

احد المتدخلين طلب توضيحا عن كيفية وصف العقار محل البيع وفيما اذا كان ذلك من اختصاص المهندس المعماري الذي وضع التصميم.

وفيما يتعلق بتحديد الحقوق العينية، تمت الدعوة الى ضرورة الزامية تطهير العقار المحفظ موضوع البيع، من كل رهن، او حجز تحفظي او تقييد احتياطي، وذلك لتمكين المشتري من تسجيل عقده الرسمي بالمحافظة العقارية.

كما تمت الإشارة الى ان عبارة "على الخصوص" الواردة عند ذكر الشروط التي يجب ان يتضمنها العقد الابتدائي جاءت بصيغة المثال لا

الحصر، كما تم التساؤل عن الاثر الذي يرتبه الاتفاق على عناصر إضافية مما يستدعي معه إلزامية تحديد مقتضيات وشروط العقد. وفي نفس السياق أشار أحد المتدخلين الى ضرورة وضع عقد نموذجي يتقيد به جميع الأطراف مع ترك مجال لامكانية وضع شروط خاصة في إطار مبدأ العقد شريعة المتعاقدين. وفما يخص اجل التسليم، تمت المطالبة بإيجاد صيغة لالزام المنعش سواء كان من أشخاص القانون العام او الخاص بتحديد تاريخ تمكين المشتري من تسجيل مشتراه بصفة نهائية مسبقا قصد الحد من التحايل. كما تم التساؤل عما اذا كان من الممكن اعتبار العقد الابتدائي وعدا بالبيع حتى لا يتم خلق نوع جديد من العقود. واخيرا تم التساؤل فيما اذا كانت فلسفة الشروع قادرة على حماية الفئات المستضعفة والعمال المهاجرين، وفي هذا الاطار تمت المطالبة بإعطاء إحصائيات بخصوص دعاوي إتمام البيع بالنسبة للعقار المحفظ.

جواب الحكومة:

أوضح ان كناش التحملات المشار اليه في هذا الفصل هو نفسه المشار اليه في الفصل الموالي، سيما وان العقار لا زال في طور الإنجاز ، واضاف انه ستدرج ضمن العقد الاولي الشروط الدقيقة المتعلقة بمضمون العقار كنوع الخشب مثلا، والكهرباء، والأشياء الغير الظاهرة باعتبارها ضمانات يلتزم بها المنعش العقاري .

اما فيما يخص التساؤل ، عن المقصود من عبارة "مهندس مختص" فقد أكد السيد الوزير بان القانون رقم 25.90 أشار إليه في مجموعة من المواد، و اضاف انه في جميع الدول المتقدمة تتحمل مكاتب الدراسات مسؤولية الإنجاز، التتبع والحسابات. وهي غير منظمة في إطار التشريع المغربي الذي فضل إسناد هذه المسؤولية "لمهندس مختص" في الاساسات الأرضية والذي يشهد - كضمانة للمشتري - ان العمارة قد تم الانتهاء من إنجاز اساساتها لكي تبدأ الاداءات، وهذا المهندس يمكن ان يكون ذو اختصاص معترف به، كما ان هذه العبارة لم تعرف لتصبح "المهندس المختص" حتى لا يفهم منه انه يمكن أن يكون مهندسا معماريا يخول له القانون ضرورة تتبع أشغال البناء، الا انه صدر حاليا مرسوم ينظم مكاتب للدراسات واصبح بإمكان المهندس المعماري العمل بمعية مهندسين مختصين.

وبالنسبة للتساؤل حول نوعية العقد هل هو ابتدائي ام وعد بالبيع ابرز السيد الوزير ان المقاربة القانونية تجاوزت الوعد بالبيع باعتباره عقدا مبدئيا او اتفاقا، كما ان العقد المتعلق ببيع العقارات في طور الانجاز يمكن تسجيله في المحافظة العقارية خلافا للوعد بالبيع، و اضاف السيد الوزير ان التسجيل الاولي يتم حسب الدفعات مرة واحدة وبصفة منتهية .

وبخصوص المحرر الرسمي أشار السيد الوزير الى ان الهدف من اختياره هو ان الموثق او العدلان هما اللذان يبرمانه سواء كان العقد ابتدائيا او

هائيا، وذلك في حدود اختصاصاتهما وقد تم تبني هذا الاختيار اثر التوافق الذي حصل بين الحكومة واللجنة المختصة في مجلس النواب عند مناقشة القانون المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية، وذلك من اجل تنظيم تحرير العقود دون الإخلال بالحقوق المكتسبة سواء منها تلك المخولة للمحامين او المستشارين القانونيين أو وكلاء الأعمال الذين يمنحهم قانون 1946 الحق في تحرير العقود العرفية؛ بحيث جاءت هذه الصيغة كذلك ضمن المادة 12 من قانون 25.99 وهؤلاء الأشخاص يحرون العقود لكنهم ليسوا منظمين في إطار هيئات.

واضاف ان الغاية من ذلك كله هي تنظيم هذا النوع من العقود، والقضاء على العقود العرفية التي ابانت عن عدة اختلالات سواء تعلق الامر بالعقار المحفظ او غير المحفظ، بحيث أصبحت المحافظة العقارية بخصوص العقار المحفظ غير قادرة على القيام بتحيين الرسوم العقارية بسبب توصلها بعقود عرفية باطلة وحيانا مزورة، مما يتسبب في ضياع حق صاحب العقار المحفظ، وقد يمتد ذلك الى اطراف اخرى.

كما ان الفصل 427 من قانون الالتزامات والعقود ينص على ان العقد العرفي الذي يحرر من طرف أمي هو عقد باطل، وفي هذا الاطار تم تسجيل مجموعة من المنازعات أمام المحاكم التي تدخل في هذا الباب. واعتبارا للدقة التي يجب ان تتميز بها العقود ، أكد السيد الوزير على ضرورة اعطاء الفرصة لوزارة العدل لوضع لائحة تضم الأشخاص المخول لهم تحرير هذا العقد سواء تعلق الامر بوكلاء الأعمال او المحامين

وفيما اذا كان سيشمل ذلك المحامي المتدرب ام يقتصر فقط على المحامي المقبول لدى المجلس الاعلى.

وبخصوص التساؤل حول مراجع ملكية العقار غير المحفظ، اشار الى وجود بعض البناءات التي يشرع في انجازها سواء كان العقار محفظا او غير محفظ، كما ان اقتصار البناء على العقارات المحفظة فقط يؤدي الى تعطيل وتوقيف الدورة الاقتصادية، و اضاف ان العقارات في طور التحفيظ تخضع لنفس المقتضيات بالنسبة للعقار المحفظ، اذ ليس لها رسم عقاري بل فقط مراجع الملكية، كما انه يجب ان تتاح الفرصة مستقبلا للبناء بالنسبة للعقارات الغير المحفظة حتى لا يتوقف البناء كلية على شرط وجود الرسم العقاري.

واشار السيد الوزير الى استحالة تطهير العقار في وقت محدد، بسبب عملية الاقتراض ورهن العقار التي يلجأ اليها المقاولون بحيث ان الرهن يبقى ساريا الى حين استخلاص المؤسسة البنكية لديونها، ويمكن الاتفاق على سحب الرهن بالتدريج.

مما جعل هذا القانون يلزم المقاول في احدى فقرات الفصل 3-618 بتضمين مراجع الضمانة البنكية بعقد البيع الابتدائي قبل او عند ابرامه ، بحيث لا بد من تقديم وثيقة تثبت امكانية استرداد المشتري لما دفعه في حالة عدم انجاز البناء ، وحيث ان البنك لا يقبل باعطاء تلك الضمانة لمقاول يبيع عقارات مخافة ان يرجع المشتري على البنك ، لذلك تم التنصيص على اللجوء الى التامين، كما ان هذا القانون سيفتح الباب

امام مجموعة من المهن والخدمات التي ستمكن المنعش العقاري من الحفاظ على تطبيق التزاماته.

واضاف ان انعدام الضمانة البنكية تدفع بالمشتري الى عدم اقباله على شراء العقار واذا حصل العكس فانه يتحمل مسؤولية وتبعات عدم وجود تلك الضمانة، وبالنسبة للبطلان فان التنصيص عليه في هذا المشروع لا يمكن اللجوء اليه الا في حالة محددة.

اما فيما يتعلق بتحديد الحقوق العينية، فقد اوضح انه يمكن ان تكون هناك تهملات على العقار، وغالبا ما تكون عبارة عن رهون او حجوزات مع ضرورة اشعار المشتري بوجود هذه الرهون او الحجوزات او حقوق الارتفاق او أي حق اخر من الحقوق العينية التبعية او الاصلية، حتى يكون على علم بذلك، اما عند عدم اشعاره في حالة تحرير العقد دون تضمينه لتلك التهملات فمعناه ان المشتري اصبح صاحب حق على المكاول الذي يتحمل مسؤولية الاضرار اللاحقة بالمشتري.

اما فيما يرجع لأجل التسليم، ابرز ان تحديده يعد امرا ملحا، لان عدم التسليم في الاجل المحدد يترتب عنه تعويض لفائدة البائع او المشتري حسب طبيعة وحجم الضرر.

وبالنسبة لاختيار العقد الابتدائي اكد السيد الوزير على ان هذا العقد يبرم بارادة الطرفين البائع والمشتري عكس الوعد بالبيع ، كما ان العقد الابتدائي يضمن حقوق الطرفين ويضع الشروط الخاصة والعامّة الموجودة في هذا القانون ، ويمكن تسجيله بالمحافظة العقارية خلافا للوعد

بالباع، إضافة الى وضع مجال للتعامل بين الاطراف قصد عدم التضيق واضفاء نوع من المرونة.

وفيما يتعلق بالملاحظة المتعلقة بمدى اعتبار الاساسات الأرضية قم مستوى الطابق الأرضي، فقد اعتبر السيد الوزير انها ملاحظة وجيهة واكد على ضرورة التنسيق بين المادتين 3-618 و 5-618.

اما بالنسبة للشهادة المسلمة من لدن مهندس مختص فقد أكد السيد الوزير انها تسلم لتبث الانتهاء من إنجاز الاساسات الأرضية ويمكن ان يسلمها المهندس المشرف والمتتبع للأشغال لانه ليس من الضروري ان يسلمها مهندس الأسمت المسلح او مكتب الدراسات، بحيث يشهد هذا الأخير فقط ان الاساسات أنجزت طبقا لقواعد البناء، ولبلوغ المواصفات المطلوبة لابد من الإشارة الى المهندس المختص، اما شهادة الانتهاء من أشغال الأساسات فقد يتحمل من يسلمها المسؤولية الكاملة.

وبخصوص قضية الالتصاق فان القضاء هو الذي يملك سلطة الفصل في مثل هذه القضايا خصوصا وان القانون نص على حالة البائع حسن النية وحالة البائع سئ النية، كما ان الملكية تثبت بالنسبة للعقار المحفظ بالشهادة، بينما في العقار غير المحفظ فانها تثبت بالشهادة والملكية وكذا بوضع اليد [الحيازة].

الفصلان 618.4 و 618.5:

بدون تقديم:

ملخص المناقشة:

بخصوص دفتر التحملات تم التساؤل عن توقيت تهيئته فيما اذا كان يتم قبل عقد البيع او الى غاية الانتهاء من ابرام العقد. وفي هذا الاطار تم التساؤل عن عدد النسخ المودعة اذا كان العقار محفظا والمشار اليها في الفصل 618.4.

كما تم الاستفسار عن الفرق بين اجل الانجاز والتسليم. هذا وقد تم طلب ايضاحات عن مصير التغييرات التي قد يقوم بها البائع على العقار قصد تحسينه ، علما ان النص جاء صريحا في التنصيص على عدم امكانية تغيير التصاميم المعمارية المنصوص عليها في العقد الاولي.

جواب الحكومة :

اشار السيد الوزير ان دفتر التحملات هو تعاقد بين المنعش العقاري والمقاول، وهو مبني على اساس احترام جودة البناء ونوعيته، وهناك دفتر اخر يحدد الملكية المشتركة ويربط العلاقة بين مالكي الشقق، والمقصود في هذا المشروع هو دفتر التحملات المتعلق بالبناء فقط وهو الوارد في المواد [618.3 - 618.4].

كما بين ان عدد النسخ المودعة من هذا الدفتر هي نسخة واحدة وان عبارة "التصاميم المعمارية بدون تغيير" يلزمها تعديل للتخفيف من

بالمرحلة الاولى التي يثبت فيها اداء القسط بشهادة مسلمة من طرف مهندس مختص.

كما يتحدث النص العربي على ان القسط الثاني من الدفعات يؤدي في مرحلة انتهاء الاشغال النهائية، في حين ان النص الفرنسي يتحدث عن « *achèvement de travaux de finition* » وهو بذلك لا يتحدث عن نهاية الأشغال وانما انتهاء اعمال السباكة والصباغة وغيرها ، هذا وقد تم الاستفسار عما اذا كانت الضمانة تمنح بناء على تقديم المشتري لقسط من الثمن خاصة ان الفصل 618.8 يجعل باطلا كل اداء قبل التوقيع على العقد الابتدائي للبيع.

وفيما يتعلق بالمشاكل التي تعترض بيع العقارات في طور الإنجاز لوحظ انها تنحصر في سببين:

- 1-عدم اكتمال البناء من الناحية المادية ،
- 2-اكتمال البناء ماديا دون حيازة المشتري لمشتراه قانونيا حيث لا يستطيع تسجيل العقد على الرسوم العقارية نظرا لانهما تكون مثقلة بالديون لفائدة الابناك .

وفي هذا الاطار يجب التمييز بين حالة المنعش العقاري الذي يمول مشروعه عن طريق القروض البنكية، وفي هذه الحالة ينبغي التنصيص على ايداع الاداءات بمكتب الموثق الذي يلزم بدوره بايداعها للبنك الممول حتى لا يفاجأ المشتري بان الرسم العقاري مثقل بالديون، وبين الحالة التي يمول فيها المنعش العقاري مشروعه بماله الخاص ، وينبغي في

هذه الحالة ان ينص المشروع على صيغة لتسديد الاداءات ، وفي هذا الاطار اقترح اللجوء الى محرر العقد سواء كان محاميا او موثقا او وكيلا للأعمال، والذي لا يمكنه تسليم الاداءات للمنعشين الا بناء على شهادة من المهندس المختص المشار اليها في الفصل 618.3 حماية للمشتري.

اما عن التسليم المؤقت والتسليم النهائي المعمول به في الصفقات العمومية والذي يطرح مجموعة من الاشكاليات فقد تمت الدعوة للتفكير في طريقة لتمكين المشتري من تسجيل عقده بدل اللجوء الى المحكمة لاتمام العقد.

جواب الحكومة :

وفيما يتعلق بالفرق الموجود بين النص العربي والفرنسي حول الثمن، اكد السيد الوزير ان الميكانيزمات التي اتى بها المشروع هي بناء تدريجي واداء تدريجي ، ولكن هذا الاداء التدريجي يتم عبر ثلاثة مراحل ولا يبدأ الا بعد نهاية اشغال الاساسات على مستوى الطابق الارضي ، اما اذا كان التعاقد سيتبنى حلولا اخرى فان القانون لا يمنعها شرط تاخير ذلك بمراحل الاداء الثلاثة المشار اليها.

اما عن طريقة الاداء فقد ابرز السيد الوزير انه يفضل ان تكون العلاقة مباشرة بين الزبون والمنعش مع تجاوز الوسيط.

وفيما يتعلق بالضمانة، فقد اوضح ان الاشغال تسبق دائما الاداءات ولكن احيانا قد لا يرغب المشتري بدفع القسط بعد انتهاء الأشغال نظرا

لتراكم مصاريف التسجيل الى جانب القسط ، وفي هذه الحالة يحدد القانون مدة التأخير التي يجوز للمنعشين فيها اللجوء الى القضاء.

الفصول: 618.9-618.10-618.11

بدون تقديم

ملخص المناقشة:

اقترح حذف مصطلح "للمشتري" لأنها تكررت في الفصل 618.9. وفيما يتعلق باعفاء المؤسسات العمومية من الضمانة والتقييد الاحتياطي طالب احد المتدخلين بضرورة تطبيق المساواة في الحقوق والواجبات بين المتدخلين في هذا الميدان، لان التوجه نحو التمييز بين القطاع العام والقطاع الخاص في ممارسة نفس النشاط غير عادل و يترجم عدم دستورية هذا القانون.

في حين اعتبر راي اخر ان ضمانة المؤسسات العمومية هي الدولة نفسها، وبالتالي لا يجب ان يكون التعامل بين القطاعين العام والخاص على قدم المساواة.

وفيما يخص طلب او قبول أي اداء قبل توقيع عقد البيع الابتدائي اعتبر ان السبب في تفشي هذه الممارسة هو ارتفاع قيمة الضريبة على الدخل التي تصل الى 44 % مما يجعل المنعش لا يصرح بالثمن الحقيقي.

وان معالجة الفصل 618.8 لهذه الظاهرة وبهذه الحالة لن يحل الإشكال.

كما تم التساؤل عن السبب في عدم التنصيص على القوة القاهرة التي تعترض تنفيذ التزام أحد أطراف العقد.

جواب الحكومة :

اعتبر السيد الوزير بان هذا المشروع يحقق للمؤسسات العمومية تمويلا اكبر للمشاريع من طرف المشتريين، مما هو عليه الامر حاليا، واضاف ان هناك مؤسسات عمومية لها مساطر خاصة تفرض عليها اللجوء الى بعض الامكانيات الخاصة بها.

اما تلك التابعة لكتابة الدولة في الإسكان فيمكنها الاستفادة من مقتضيات هذا المشروع بدون إشكال لإنجاز برنامج 200 ألف سكن الى جانب القطاع الخاص.

اما فيما يتعلق بالضمانة، فان المؤسسات العمومية المملوكة 100% للدولة، تتمتع بنوع من المصادقية، ولا يمكن مطالبتها بأداء الضمانة وإلا ستمس هبة الدولة، وهذا معمول به في قوانين جميع الدول كتونس وفرنسا.

وبخصوص القوة القاهرة، فإنها منظمة في المواد 544 و 546 من قانون الالتزامات والعقود لانه لا يلتزم البائع بأي ضمان أصلا إذا وقع انتزاع المبيع بالإكراه او نتيجة قوة قاهرة او حادث فجائي.

**الفصول: 618.12 - 618.13 - 618.14 - 618.15 - 618.16 -
618.17 - 618.18 - 618.19 - 618.20 .**

تقديم :

يتعلق الأمر بمجموعة من الإجراءات التي تجيب عن مجموعة من التساؤلات المطروحة امام القضاء حول الضمانات المالية المقدمة في حالة التأخير من الطرفين كالغرامات أو فيما يتعلق بإنهاء البيع والمرور إلى العقد النهائي.

ملخص المناقشة :

تم التساؤل عن الجهة التي تثبت للمشتري أن الشقة أنجزت حسبما تضمنه دفتر التحملات، وعن الجزاء في حالة الإخلال بشروط العقد، أو في حالة الغش والعيب في البناء. وفيما إذا كان يمكن تطبيق الفصل 451 من القانون الجنائي في حالة عدم إتمام عقد.

هذا وقد تمت الإشارة إلى أن الفصل 618.12 ينص على أنه في حالة تأخر البائع عن إنجاز العقار في الأجل المحدد فإنه يتحمل تعويضا يتراوح بين 1% إلى 10% عن كل شهر من المبلغ المؤدى، وفي هذا الإطار تم التساؤل عن سبب تحديد الغرامة في هذا السقف وعدم مراعاة

الضرر المترتب عن التأخر، وعن المغزى من اعتماد هذه الدعائر علما أن هم المشتري الوحيد هو إنجاز المشروع.

وبالنسبة للإشعار المنصوص عليه في الفصلين 618.18 و 618.19 تمت المطالبة بضرورة تحديد طرق هذا الإشعار، مع تطبيق التعويض بعد مرور شهر من تاريخ تبليغ أو التوصل بالإشعار وليس من تاريخ الإشعار.

وقد اقترح تغيير عبارة "المبلغ الإجمالي" الواردة في الفصل 618.16 بعبارة "الثلث الإجمالي"، وإعطاء فكرة حول مضمون النص التنظيمي الذي سيحدد تعريف إبرام المحرر الرسمي.

جواب الحكومة :

أوضح السيد الوزير أنه عند إنجاز مراحل الأشغال لابد من شهادة تثبت أن الأشغال تمت وفقا لما اتفق عليه في دفتر التحملات. أما عن اللجوء إلى القضاء الجنائي بسبب عدم إتمام العقد فقد أبرز بأن هذا المشروع كان يتضمن في صياغته الأولى نصين جنائيين، وتم حذفهما لأن قانون الالتزامات والعقود لا يتضمن أية عقوبات جنائية، كما أن لهما مقابل في القانون الجنائي شرط توفر القصد الجنائي (سوء النية).

أما فيما يخص تبليغ الإشعار، فقد اعتبره إغفالا شكليا، كما أن التبليغ يجب أن يتم وفقا لما هو منصوص عليه في المواد 36 وما بعدها من قانون المسطرة المدنية مع ضرورة التوصل به.

وبالنسبة لعبارة "المبلغ الإجمالي" فإن السيد الوزير يرى أن عبارة "الثلث النهائي" تفيد المعنى بدقة.

أما عن نسبة 1% إلى 10% كتعويض عن التأخير، قد أوضح أن هذه النسب هي المستعملة عادة وفي حدود الفوائد البنكية، وأضاف أنه ما دام تحرير العقد سيكون من لدن مهنيين مختصين فلا داعي للإشارة إلى النص التنظيمي.

وفيما يتعلق بتعريف إبرام المحرر الرسمي فإنها محددة بالنسبة للعدول، في حين أن ظهير 1925 يعطي للموثقين الحق في نسبة 25%، لكن هذا القانون نسخ في بعض جوانبه. وبما أن المحامين ووكلاء الأعمال أنيطت بهم هذه المهمة، فإن الأمر يستوجب توحيد التعريف. وتمر المسطرة عن طريق الوزارة الأولى بعد استشارة الهيآت المعنية وفي إطار احترام قانون المنافسة والأسعار.

المادة الثالثة :

بدون تقديم :

ملخص المناقشة :

تم التساؤل عن سبب اعتماد أجل ستة أشهر من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية لسريان مفعول هذا القانون، علما أن القانون يصبح قابلا للتطبيق مباشرة بعد نشره.

كما تمت الإشارة إلى أن الصيغة التي جاءت بها المادة الثانية تفيد أن جميع العقارات المرخص ببناءها، والتي لم يشرع بعد في بناءها قبل هذا التاريخ تقصى من الاستفادة من مقتضيات هذا المشروع، وفي هذا الإطار تمت الدعوة إلى عدم التقييد بأجل محدد والارتباط بتاريخ تسليم الرخصة واعتماد صدور القوانين التنظيمية كأجل لتطبيق هذا المشروع قانون.

جواب الحكومة :

أكد السيد الوزير أن اختيار هذه المدة يهدف الى إعطاء الفرصة لتأطير المهن التي ستعتمد إلى القيام بتحرير العقود، وتهيء توعية المواطنين والمنعشين العقاريين بأحكام هذا المشروع قانون، وأضاف أنه يمكن إعادة النظر في هذه المدة واعتماد الاقتراح المتعلق بصدور النصوص التنظيمية لتحديد أجل تطبيق هذا المشروع قانون، كما انه سيتم تحديد لائحة لمحوري العقود التي يجب تهيئها، لتحديد صنف المحامين ووكلاء الأعمال

الذين سيسمح لهم بتحرير هذه العقود، كما أن هذا القانون سيليه نص تنظيمي آخر يحتاج لدراسة ومشاورات بين الجهات المعنية. وأضاف السيد الوزير أن المشكل المطروح هو كيفية إثبات وجود الرخصة وعدم بداية الأشغال، كما أن المنعشين العقاريين الذين لم يحصلوا على الرخصة أو حصلوا عليها لا بد من تأهيلهم تدريجيا لاستيعاب أحكام هذا المشروع قانون.



مقترحات التعديلات

11 يونيو 2002

المملكة المغربية

البرلمان

مجلس المستشارين

فرق المعارضة

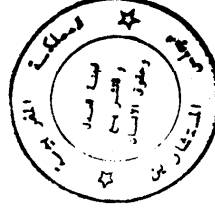
600/02

إلى

السيد رئيس لجنة العدل والتشريع

وحقوق الإنسان

المحترم



الموضوع: تعديلات فرق المعارضة على مشروع قانون رقم 44.00 يتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للإلتزامات والعقود.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

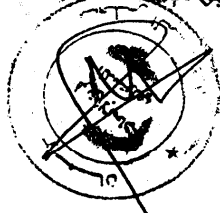
وبعد، يشرفنا أن نوافيكم رفقته بنص التعديلات التي نتقدم بها فرق المعارضة على مشروع قانون رقم 44.00 المتعلق بقانون الإلتزامات والعقود، راجيين منكم إبلاغ محتواها للفرق البرلمانية والحكومة.

وتقبلوا - سيدي الرئيس - فائق تحياتنا،

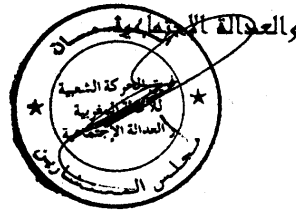
والسلام/

إمضاء:

فريق الإتحاد الدستوري



فريق الحركة الشعبية لأحالة المغربية



فريق الحركة الديمقراطية للإصلاح الاجتماعية



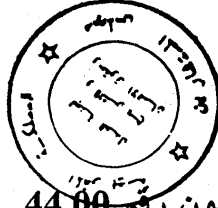
الفريق الديمقراطي

المملكة المغربية

البرلمان

مجلس المستشارين

فريق المعارضة



مشروع قانون رقم 44.00

يتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12)

أغسطس 1913) بمثابة قانون للإلتزامات والعقود

تعدلات فرق المعارضة

المادة الأصلية	التعديل المقترح
<u>المادة الأولى</u> يتم على النحو التالي.....(12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للإلتزامات للإلتزامات والعقود بالفرع الرابع. <u>الفرع الرابع: بيع العقارات في طور الإنجاز</u>	<u>المادة الأولى</u> يتم على النحو التالي.....(12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للإلتزامات والعقود بالفرع الرابع. <u>الفرع الرابع: بيع العقارات في طور البناء.</u>
الفصل 1 - 618 - يعتبر بيعا لعقار في طور الإنجاز.....تبعاً لتقدم الأشغال. يحتفظ البائع بسلطاته باعتباره.....انتهاء الأشغال.	الفصل 1 - 618 - يعتبر بيعا لعقار في طور البناء.....تبعاً لتقدم الأشغال. يحتفظ البائع بحقوقه باعتباره.....انتهاء البناء.
الفصل 2 - 618 - يتم تحت طائلة البطلان بيع العقارات في طور الإنجاز المعدة طبقاً لأحكام هذا الفرع.	الفصل 2 - 618 - يتم تحت طائلة البطلان بيع العقارات في طور البناء المعدة لأحكام هذا الفرع.

56

المشتري المخل بالتزاماته.	المشتري المخل بالتزاماته.
.....	
الفصل 16 - 618 - يبرم العقد النهائي بمحرر رسمي الأولي. ويدلي البائع بشهادة تفيد احترام دفتر التحملات مسلمة من طرف المهندس المختص.	الفصل 16 - 618 - يبرم العقد النهائي بمحرر رسمي الإبتدائي.
الفصل 18 - 618 - يتعين على البائع يوما الموالية لتاريخهما أن يشعر المشتري قانونيا بذلك وأن يطلب تجزيء العقار محفظا.	الفصل 18 - 618 - يتعين على البائع يوما الموالية لتاريخهما أن يشعر المشتري بذلك وأن يطلب تجزيء العقار محفظا.





المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين
فرق المعارضة

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

« oooooooooo »

التعديل رقم : 1

الفرع الرابع : بيع البنايات في طور اكتمال الإنجاز

التعديل رقم : 2

الفصل 1-618 - يعتبر بيعا لبنائية في طور اكتمال الإنجاز كل اتفاق يلزم البائع بمقتضاه ببناء لعقار داخل أجل محدد ، كما يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم وثيرة الإنجاز.

يحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية الانتهاء من إنجاز البناء .

التعديل رقم : 3

الفصل 2-618 - يجب أن يتم بيع البنايات في طور اكتمال الإنجاز سواء كانت معدة للسكنى أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي..... طبقا لأحكام هذا الفرع .

التعديل رقم : 4

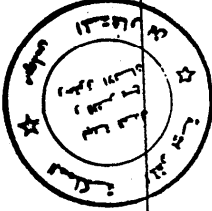
الفصل 3-618 - يجب أن يحرر عقد البيع الابتدائي للبناءات في طور اكتمال الإنجاز إما في محرر رسمي أو بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود، وذلك تحت طائلة البطلان .

يحدد بنص تنظيمي لائحة المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود وكذا شروط هذا القيد بهذه اللائحة.

يتم توقيع العقد مع الأطراف والتأشير على جميع الصفحات من طرف الجهة التي حررت.

يجب أن يتضمن العقد على الخصوص العناصر التالية:

- هوية الأطراف المتعاقدة ،
- الرسم العقاري الأصلي للعقار المحفظ موضوع البناء، مع تحديد الحقوق العينة.....عند الاقتضاء،
- تاريخ ورقم رخصة البناء ،
- وصف البناء محل البيع ،
- ثمن البيع النهائي وشروط مراجعة الأثمنة عند الاقتضاء ،
- كيفية الأداء ،
- أجل التسليم ،
- مراجع الضمانة البنكية أو أية ضمانة أخرى مع التأمين عند الاقتضاء ؛
- ويجب أن يرفق هذا العقد:
- بنسخ مطابقة لأصل التصاميم المعمارية "بدون تغيير " وتصاميم معتمدة للأسمنت المسلح إذا كان البناء بالصلب ونسخة من دفتر للتحملات يتعلق بالبناء.
- بشهادة مسلمة من لدن المهندس المختص الذي يتابع إنجاز البناء تثبت الانتهاء من إنجاز الأساسيات على مستوى الطابق الأرضي (السفلي).



التعديل رقم : 5

الفصل 4-618 - يجب على البائع وأجل الإنجاز والتسليم. تسودع نسخ من هذا الدفتر ومن التصاميم المعمارية..... الأملاك العقارية.

(تحذف الفقرة الثالثة)

التعديل رقم : 6

الفصل 5-618 - لا يمكن إبرام العقد الابتدائي لبيع بناية في طور اكتمال الإنجاز إلا بعد انتهاء إنجاز الأساسات على مستوى الطابق الأرضي (السفلي).

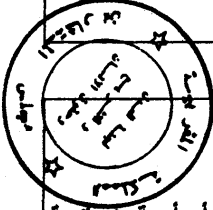
التعديل رقم : 7

الفصل 6-618 - يؤدي المشتري ثمن البناية تبعا لتقدم وثيرة الإنجاز ما لم يتفقالمراحل التالية عند:

- انتهاء إنجاز الأساسات على مستوى الطابق الأرضي (السفلي)

.....
.....

تؤدي الدفعات مقابل إيصال مصادق على صحة إمضائه يسلمه محرر العقد للمشتري.



التعديل رقم : 8

الفصل 9-618 - على البائع أن يقيم لفائدة المشتري ضمانات بنكية أو أية ضمانات أخرى مماثلة وعند الاقتضاء تأمين ، وذلك لتمكين المشتري من استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تطبيق العقد .

وينتهي أجل هذه الضمانة بمجرد إبرام عقد البيع النهائي أو تقييده بالسجل العقاري (حذف ما تبقى).

التعديل رقم : 9

الفصل 10-618 - يمكن للمشتري بموافقة البائع أن يطلب من المحافظ على حقوقه.

(الباقي لا تغيير فيه)

التعديل رقم : 10

الفصل 11-618 - لا تخضع لأحكام الفصلين 9-618 و 10-618 المشار إليهما أعلاه المؤسسات العامة والشركات التي يعود مجموع رأس مالها للدولة. (حذف ما تبقى)

التعديل رقم : 11

الفصل 12-618 - في حالة تأخر المشتري عن أداء الدفعات حسب الاتفاق أو حسب المراحل المنصوص عليها في الفصل (6-618) أعلاه ، فإنه يتحمل تعويضا عن التأخير لا يتعدى 1% عن كل شهر من المبلغ الواجب دفعه ، على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة.

في حالة تأخر البائع عن إنجاز البناية في الأجل المحدد فإنه يتحمل تعويضا عن هذا التأخير بنسبة 1% عن كل شهر من المبلغ المؤدى على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة .

غير أن هذا التعويض لا يطبق إلا بعد توصل الطرف المخل بالتزامه بإتذار بوجهه الطرف المتضرر طبقا لمقتضيات الفصول 36 وما يليه من قانون المسطرة المدنية.

لا يخول هذا التعويض عن الحصول على التعويضات المترتبة عن الإخلال بالتزامات تعاقدية أخرى أو عن مسؤولية تقصيرية.

التعديل رقم : 12

الفصل 13-618 - لا يمكن للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع بناية في طور اكتمال الإنجاز لشخص كتابة من البائع.

(الباقي لا تغيير فيه)



التعديل رقم : 13

الفصل 15-618 - تعتبر البناية محل البيع مكتملة الإنجاز بعد الحصول على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة وعند الاقتضاء بتقديم البائع للمشتري شهادة تثبت أن البناية مطابقة لدقتر التحملات إذا طالب المشتري بذلك.

التعديل رقم : 14

الفصل 16-618 - يبرم العقد النهائي بعد أداء الثمن النهائي

التعديل رقم : 15

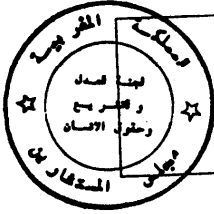
الفصل 17-618 - تحدد بنص تنظيمي تعرفه إبرام المحررات الرسمية والعرفية المتعلقة بعقدي البيع الابتدائي والنهائي

التعديل رقم : 16

الفصل 18-618 - يتعين على البائع بمجرد حصوله على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة أن يشعر المشتري بذلك داخل ثلاثين (30) يوما برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل ، وأن يطلب تجزيء الرسم العقاري موضوع الملكية التي أقيمت عليها البناية من أجل إحداث رسم عقار خاص لكل جزء مفرز . (حذف ما تبقى).

التعديل رقم : 17

الفصل 20-618 - (يحذف هذا الفصل)



التعديل رقم : 18

المادة الثانية: يسري مفعول هذا القانون بعد سنة من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية (حذف ما تبقى)

الرباط في : 02/07/11

المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين
الفريق الديمقراطي
122/08

إلى

السيد رئيس لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

الموضوع: تقديم التعديلات .

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد يشرفني أن أحيل عليكم نص التعديلات المقترحة من طرف الفريق

الديمقراطي حول مشروع القانون رقم 44.00 يتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9

رمضان 1331 [12 أغسطس 1913] بمثابة قانون للالتزامات والعقود .

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام



التعديلات المقترحة حول مشروع قانون رقم 44.00 يتم بموجبه
الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 [12 أغسطس 1913]
بمثابة قانون لالتزامات والعقود :

التعديل رقم 1 :

✓ الفرع الرابع : بيع العقارات في طور الانجاز

الفصل 618.1 :

يعتبر بيعا لعقار في طور الانجاز
..... بإنجاز عقار
بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال .
يحتفظ البائع بدون تغيير

✓ التعديل المقترح :

الفرع الرابع : بيع البنائيات في طور الانجاز

يعتبر بيعا لبنائية في طور الإنجاز
..... بإنجاز البناء
بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال .
يحتفظ البائع بدون تغيير

الباقي بدون تغيير

✓ تبرير التعديل :

بما أن العقار في طور الإنجاز لا يمكن تسميته بهذا الاسم بل نطلق عليه بنائية عوض عقار .

التعديل رقم 2 :

✓ المادة الأصلية:

الفصل 618.2 :

يتم تحت طائلة البطلان بيع العقارات
.....
..... طبقا لأحكام هذا الفرع .

✓ التعديل المقترح :

يتم تحت طائلة البطلان بيع البنائات
.....
..... طبقا لأحكام هذا الفرع .

الباقي بدون تغيير

✓ تقرير التعديل :

الملاءمة مع التعديل رقم 1 .

التعديل رقم 3 :

✓ المادة الأصلية:

لفصل 618.3 :

يتم يجب أن يحرر في محرر رسمي عقد بيع ابتدائي للعقارات في طور الإنجاز

.....
العناصر التالية :

بدون تغيير

✓ التعديل المقترح :

يتم يجب أن يحرر في محضر رسمي عقد بيع ابتدائي للبنيات في طور الإنجاز

.....
العناصر التالية :

بدون تغيير

✓ تبرير التعديل :

الملاءمة مع التعديل رقم 1 .

التعديل رقم 4:

✓ الفصل الأصلي 618.11:

فقرة 3:

في حالة تأخر البائع في إنجاز العقار
هذا التعويض 10 % في السنة .

✓ التعديل المقترح :

في حالة تأخر البائع في إنجاز البناء في الاجل المحدد.....
هذا التعويض 10 % في السنة .

✓ تقرير التعديل :

الملاءمة مع التعديل رقم 1 .

التعديل رقم 5:

✓ الفصل الأصلي 618.13:

لا يمكن للمشتري التخلي عن حقوقه عن
بيع العقار في طور الإنجاز
..... كتابية من البائع .

✓ التعديل المقترح :

لا يمكن للمشتري التخلي عن حقوقه عن
بيع البناء في طور الإنجاز
..... كتابية من البائع .

✓ تبرير التعديل :

الملاءمة مع التعديل رقم 1 .

التعديل رقم : 6

تتلاءم الفصول التالية مع التعديل رقم 1 بحيث تعوض لفظة عقار بلفظة بناء :

618.15

618.16

618.18

618.20

✓ المادة الثانية :

يسري مفعول هذا القانون

..... على البيع الابتدائي لعقارات

..... حيز التطبيق .

✓ التعديل المقترح على هذه المادة :

يسري مفعول هذا القانون

..... على البيع الابتدائي للبناءيات

..... حيز التطبيق .

✓ تبرير التعديل :

الملاءمة مع التعديل رقم 1 .

المملكة المغربية

البرلمان

مجلس المستشارين

فريق الحركة الديمقراطية الاجتماعية

**تعديلات فريق الحركة الديمقراطية الاجتماعية على
مشروع قانون رقم 44.00 يتهم بموجبه الظهير الشريف
الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون
الالتزامات والعقود**

التعديل رقم 1

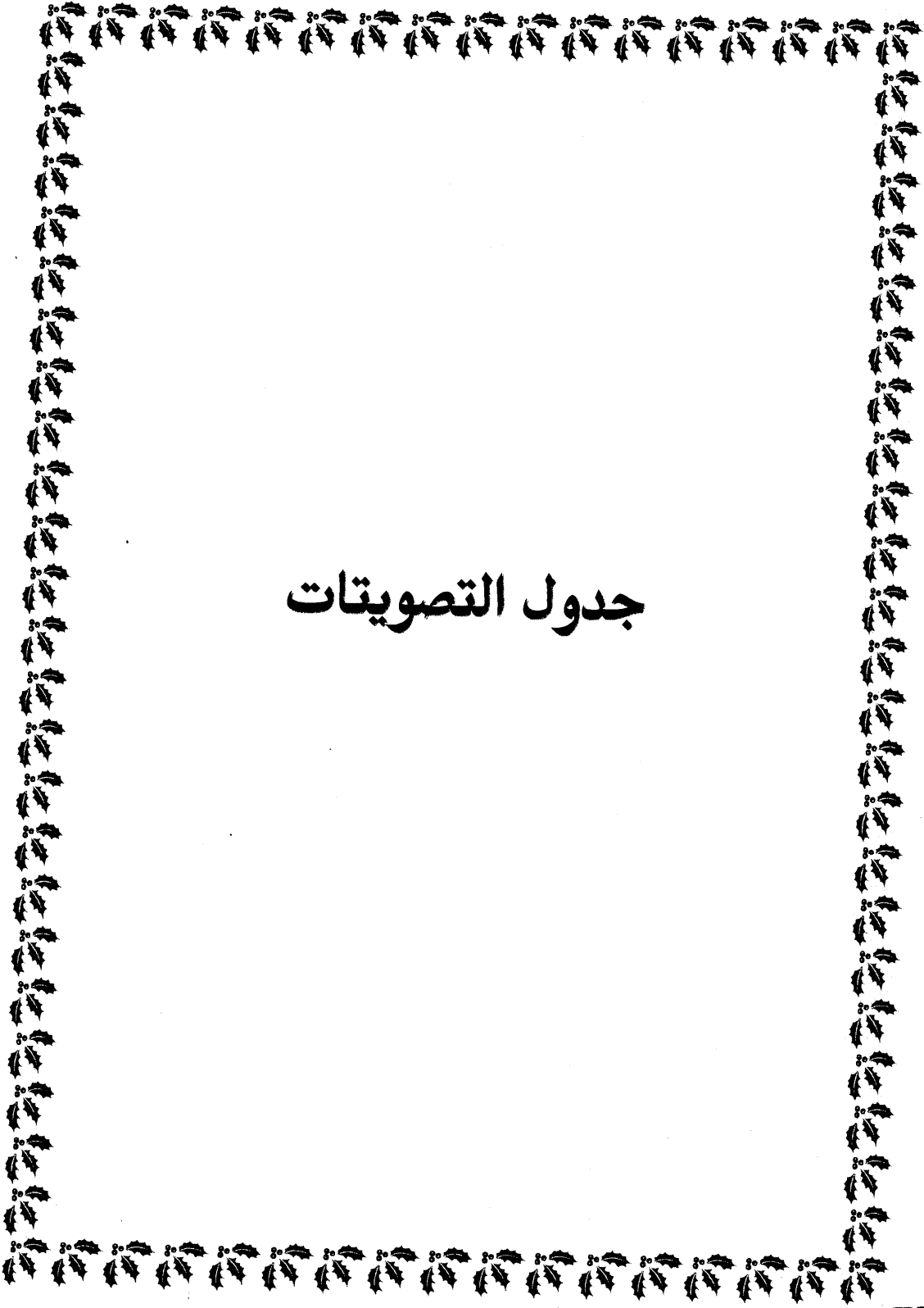
النص الأصلي	التعديل المقترح	تبرير التعديل
المادة الأولى الفرم الرابع: بيع المقارات في طور الإجاز. الفصل 3 - 618 - يجب... <u>ينسخ مطابقة لأصل</u> <u>التصاميم المعمارية بدون</u> <u>تغيير وتصاميم الإسمنت</u> <u>المسلح ونسخة من دفتر</u> <u>التحملات</u>	حذف هذا الشرط	التصاميم المتعلقة ببناء عمارات تتكون من عدة شقق تتوفر على ملفات ضخمة. وتسليم نسخ لكل مشتري مسألة صعبة كما أن هذه الملفات لا تفيد المشتري في شيء وتبقى الإشارة إلى المراجع المصادق عليها . ومادام أن نسخ التصاميم المطلوب تسليمها يتكون منها ملف طلب رخصة البناء المودع لدى السلطات المختصة فلا داعي لتسليمها للمشتري.

التعديل رقم 2

النص الأصلي	التعديل المقترح	تبرير التعديل
الفصل 4-618 يجب على البائع أن يضع	الفصل 4-618 يجب على البائع أن يضع	الملكية المشتركة لا تكون إلا إذا كان العقار محفظا كما أن تنظيم هذه العملية (بيع الشقق والمساحات العامة والخاصة والمفرزة) لا تقوم بها إلا المصالح المختصة وفي إطار رسم عقاري محفظ.
.....		
.....		
.....		
"وإذا كان العقار غير محفظ تسجل هذه النسخ بسجل خاص وتسودع بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار. ويعمل البائع على الاسراع في اتباع مسطرة التحفظ".	"وإذا كان العقار غير محفظ تسجل هذه النسخ بسجل خاص وتسودع بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار. ويعمل البائع على الاسراع في اتباع مسطرة التحفظ".	

التعديل رقم 3

النص الأصلي	التعديل المقترح	تبرير التعديل
الفصل 11-618 لا تخضع لأحكام الفصلين 9-618 و 10-618 المشار إليها أعلاه المؤسسات العامة والشركات التي يعود مجموع رأسمالها للدولة أو لأي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام.	الفصل 11-618 لا تخضع لأحكام الفصلين 9-618 و 10-618 المشار إليها أعلاه المؤسسات العامة والجماعات المحلية الباقي بدون تغيير.	الجماعات المحلية مطالبة بتحقيق التنمية المحلية في هذا المجال كما ينص على ذلك الميثاق الجماعي وبالتالي يجب منحها هذا الامتياز الممنوح لباقي المؤسسات العمومية.



جدول التصويتات

**التصويت على مواد مشروع قانون رقم 44.00 يتمم بموجبه
قانون الالتزامات والعقود، وعلى المشروع برمته**

المادة الاولى:

الفصول المصادق عليها بالاجماع بعد تعديلها:

618.1 - 618.2 - 618.3 - 618.6 - 618.9 - 618.12 - 618.15 -
618.16 - 618.17 - 618.18

الفصول المصادق عليها بالاجماع والتي لم يرد بشأنها تعديل:

618.7 - 618.8 - 618.14 - 618.19

الفصول المصادق عليها بالاجماع بعد سحب التعديلات المقدمة بشأنها:

عنوان الفرع الرابع - 618.4 - 618.5 - 618.10 - 618.11 -
618.13 - 618.20

المادة الثانية:

صودق عليها بالاجماع بعد تعديلها

التصويت على المشروع برمته: الاجماع

نص المشروع
كما وافقت عليه اللجنة

مشروع قانون رقم 44-00
يتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)
بمطابقة قانون لالتزامات 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 غشت 1913) بمطابقة قانون لالتزامات والعقود بالفرع الرابع.

الفرع الرابع بيع العقارات في طور الإنجاز

الفصل 1-618 : يعتبر بيعا لعقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم البائع بمقتضاه بإنجاز عقار داخل أجل محدد كما
يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال.
يحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال.

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.

الفصل 3-618 : يجب أن يحرر عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أو بموجب عقد ثابت
التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود وذلك تحت
طائلة البطلان.

يحدد نص تنظيمي لاحقة المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود وكذا شروط القيد بهذه اللاحقة.
ويتم توقيع العقد من الأطراف والتأشير على جميع الصفحات من طرف الجهة التي حررتة

يجب أن يتضمن العقد على الخصوص العناصر التالية:

- هوية الأطراف المتعاقدة؛
 - الرسم العقاري الأصلي للعقار المحفظ موضوع البناء أو مراجع ملكية العقار غير المحفظ، مع تحديد الحقوق
العينية والتحملات العقارية الواردة على العقار وأي ارتفاق آخر عند الإقتضاء؛
 - تاريخ ورقم رخصة البناء؛
 - وصف العقار محل البيع؛
 - ثمن البيع النهائي وكيفية الأداء؛
 - أجل التسليم؛
 - مراجع الضمانة البنكية أو أية ضمانة أخرى أو التأمين عند الإقتضاء.
- ويجب أن يرفق هذا العقد:
- بنسخ مطابقة لأصل التصاميم المعمارية بدون تغيير وتصاميم الإسمنت المسلح ونسخة من دفتر التحملات؛
 - بشهادة مسلمة من لدن المهندس المختص تثبت الانتهاء من أشغال الأساسات الأرضية للعقار.

الفصل 4-618 : يجب على البائع أن يضع دفترًا للتحملات يتعلق بالبناء ويتضمن مكونات المشروع وما أعد له ونوع الخدمات والتجهيزات التي يتوجب إنجازها وأجل الإنجاز والتسليم.

إذا كان العقار محفظًا، تودع نسخ من هذا الدفتر ومن التصاميم المعمارية بدون تغيير وتصاميم الإسمنت المسلح ومن نظام الملكية المشتركة عند الاقتضاء بالمحافظة على الأملاك العقارية.

وإذا كان العقار غير محفظ تسجل هذه النسخ بسجل خاص وتودع بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار.

الفصل 5-618 : لا يمكن إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز إلا بعد الانتهاء من أشغال الأساسات على مستوى الطابق الأرضي.

الفصل 6-618 : يؤدي المشتري قسطًا من الثمن تبعًا لتقدم الأشغال ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك حسب المراحل التالية عند:

- انتهاء الأشغال المتعلقة بالأساسات على مستوى الطابق الأرضي السفلي؛
- انتهاء الأشغال الكبرى لمجموع العقار؛
- الانتهاء من الأشغال النهائية؛

تؤدي الدفعات مقابل إيصال مصادق على صحة إمضائه يسلمه البائع للمشتري.

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، وبعد الموافقة المسبقة للمشتري، يمكن منح أجل إضافي للبائع لإنجاز العقار.

الفصل 8-618 : يعد باطلاً كل طلب أو قبول لأي أداء كيفما كان قبل التوقيع على عقد البيع الابتدائي

الفصل 9-618 : على البائع أن يقيم لفائدة المشتري ضمانته بنكية أو أية ضمانات أخرى مماثلة وعند الاقتضاء تأمينًا، وذلك لتمكين المشتري من استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تطبيق العقد .
ينتهي أجل هذه الضمانة بمجرد إبرام عقد البيع النهائي أو تقييده بالسجل العقاري إذا كان العقار محفظًا.

الفصل 10-618 : يمكن للمشتري بموافقة البائع إذا كان العقار محفظًا أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية إجراء تقييد احتياطي بناء على عقد البيع الابتدائي وذلك للحفاظ المؤقت على حقوقه.

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 من الرسم العقاري إلى البائع.

يتم تعيين رتبة تقييد العقد النهائي بناء على تاريخ التقييد الاحتياطي

الفصل 11-618 : لا تخضع لأحكام الفصلين 9-618 و 10-618 المشار إليهما أعلاه، المؤسسات العامة 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 تعويضًا لا يتعدى 1% عن كل شهر من المبلغ الواجب دفعه، على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة .

في حالة تأخر البائع عن إنجاز العقار في الأجل المحدد فإنه يتحمل تعويضًا بنسبة 1% عن كل شهر من المبلغ المؤدى على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة.

غير أن 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 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية.

الفصل 13-618 : لا يمكن للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر إلا بعد إجراء هذا التخلي وفق الكيفية التي تم بها إبرام العقد الابتدائي والحصول على موافقة كتابية من البائع. تنتقل بقوة القانون حقوق والتزامات البائع إلى المشتري الجديد.

الفصل 14-618 : لا يجوز اشتراط تعويض يفوق 10% من ثمن البيع في حالة فسخ العقد من قبل أحد الطرفين.

الفصل 15-618 : يعتبر العقار محل البيع منجزا بعد الحصول على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة و عند الاقتضاء بتقديم البائع للمشتري شهادة تثبت أن العقار مطابق لدفتر التحملات إذا طالب المشتري بذلك..

الفصل 16-618 : يبرم العقد النهائي طبقا لمقتضيات الفصل 3-618 المشار إليه أعلاه وذلك بعد أداء المبلغ الإجمالي للعقار أو للجزء المفروض من العقار، محل عقد البيع الابتدائي.

الفصل 17-618 : تحدد بنص تنظيمي تعريفية إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الابتدائي والنهائي.

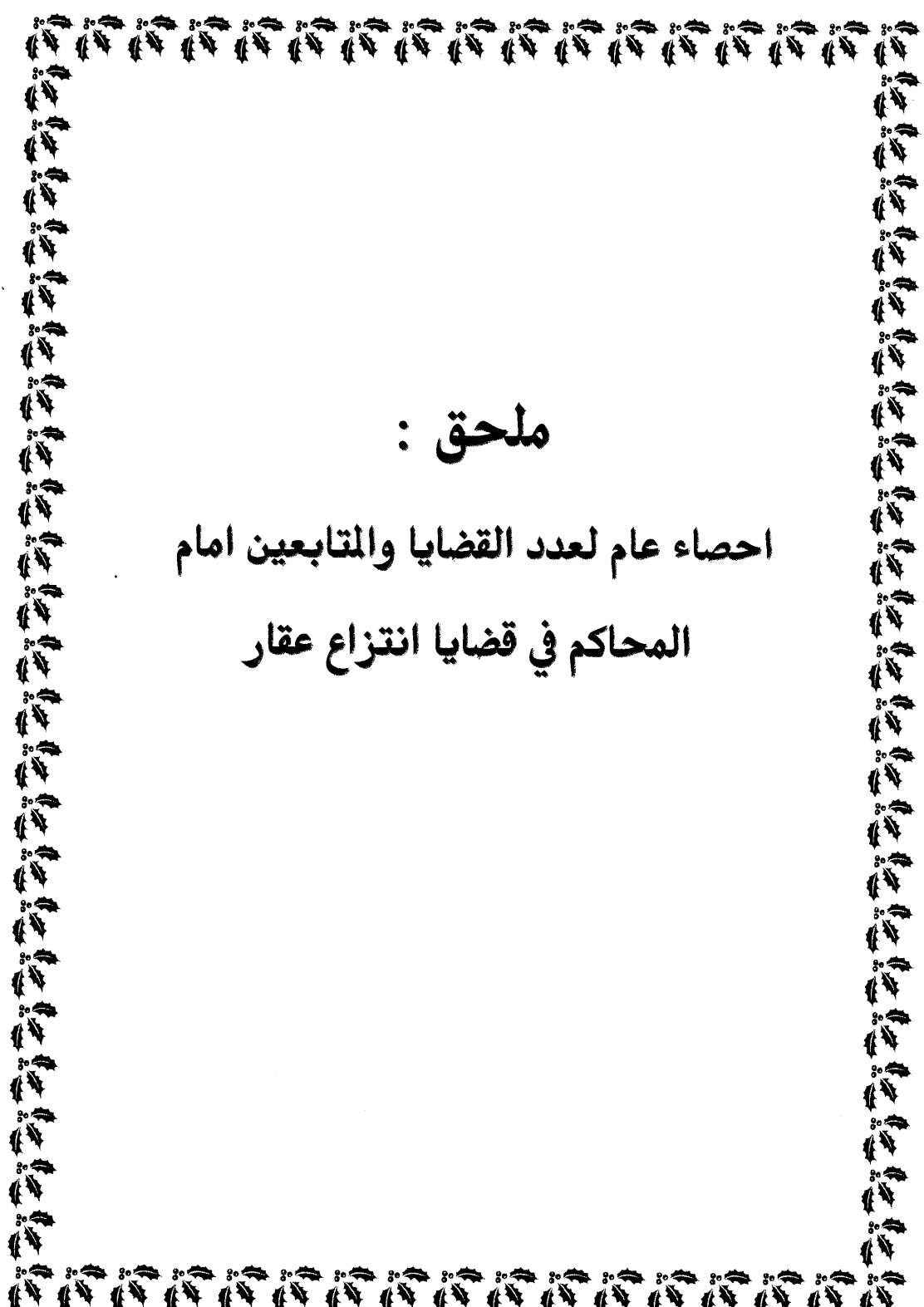
الفصل 18-618 : يتعين على البائع بمجرد حصوله على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة، وعلى أبعد تقدير داخل ثلاثين يوما الموالية لتاريخهما أن يخبر المشتري بذلك بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل وأن يطلب تجزيء الرسم العقاري موضوع الملكية التي أقيم عليها العقار من أجل إحداث رسم عقاري خاص لكل جزء مفروض إذا كان العقار محظا.

الفصل 19-618 : إذا رفض أحد الطرفين إتمام البيع داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ توصله بالإشعار المنصوص عليه في الفصل 18-618 أعلاه فيمكن للطرف المتضرر اللجوء إلى المحكمة لطلب إتمام البيع أو فسخ العقد الابتدائي. يعتبر الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع بمثابة عقد البيع النهائي.

الفصل 20-618 : لا تنتقل ملكية الأجزاء المباعة إلى المشتري إلا من تاريخ إبرام العقد النهائي أو صدور الحكم النهائي في الدعوى إن كان العقار غير محظ أو في طور التحفيظ وتنتقل الملكية بعد تقييد العقد النهائي أو الحكم بالسجل العقاري إذا كان العقار محظا.

المادة الثانية

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



ملحق :

احصاء عام لعدد القضايا والمتابعين امام

المحاكم في قضايا انتزاع عقار

احصاء عام لعدد القضايا بين امام المحاكم في قضاء عكار

عدد الدعاوى امام المحاكم						عدد القضايا المسجلة						الاوراق المستأقفة
2001	2000	1999	1998	2001	2000	1999	1998					
942	1127	482	670	747	1086	1067	465					الرباط
1391	1332	2168	997	1282	1270	571	879					الدار البيضاء
1300	1689	172	964	997	1161	999	535					القطيفة
1058	1591	1000	2073	862	844	1035	1942					قاس
631	927	320	999	345	578	1094	805					عازة
1255	1913	1859	2422	1141	1829	2261	1558					مر الكس
519	269	4	1016	282	280	211	397					ورزازات
762	936	102	708	629	815	1117	159					اسفي
649	569	77	436	443	455	447	97					مكناش
18	45	2	68	18	45	133	50					الرشيدية
20	26	28	25	14	20	14	18					العون
409	466	2531	402	305	277	180	536					طنجة
730	443	5443	551	286	319	1232	621					مطران
856	1468	9	891	684	868	1278	851					سطات
1115	1581	15	684	1065	1139	905	681					الجديدة
686	809	86	752	513	618	648	745					بني ملال
115	313	53	1279	115	302	269	890					فريكة
149	252	752	326	105	188	413	78					وجدة
422	350	1812	72	422	350	85	72					الناظور
29	69	89	85	29	69	72	85					المسيرة
725	1027	71	1592	560	612	828	850					كاسر
13781	17202	17075	17012	10844	13185	14859	12314					المجموع العام