

الملكة الخيرية
البرلمان
مجلس المستشارين

تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

حول

مشروع قانون رقم 44.00 يتسم بموجبه الظهير الشريف
الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق [12 غشت 1913].
بمقتضى قانون الالتزامات والعقود

[قراءة ثانية]

الولاية التشريعية
1997-2006
دورة أبريل 2002

مديرية التشريع والمراقبة
والعلاقات الخارجية
قسم اللجان الدائمة والمجلسات

السنة التشريعية الخامسة
2001-2002

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

يشرفني أن أرفع للمجلس الموقر تقريراً حول مشروع قانون
رقم 44.00 يتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان
1331 [12 غشت 1913] ، بمثابة قانون للالتزامات والعقود في
إطار - قراءة ثانية - كما وافق عليه مجلس النواب في 19 جمادى
الثانية 1423 موافق [28 غشت 2002] .

في البداية استمعت اللجنة لعرض السيد محمد امباركي
كاتب الدولة في الإسكان الذي أبرز من خلاله أن دراسة هذا
النص بمجلس النواب أفضت إلى المصادقة على التعديلات المقدمة
من قبل مجلس المستشارين ، كما أغنى النص بتعديلات تقنية
ضمنت تحقيق التكامل والانسجام بين مجموع التعديلات المقدمة
من طرف مجلسي البرلمان .

وقد همت هذه التعديلات بالأساس الفصل 3-618 حيث تمت
الملائمة مع مقتضيات الواردة في قانون الملكية المشتركة
بخصوص كيفية تحرير العقود .

وكذا الفصل 4-618 الذي نص على ضرورة توقيع البائع والمشتري على دفتر التحملات ، ثم الفصل 13-618 الذي أكد على وجوب إعلام المشتري للبائع برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل عندما يرغب في التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر.

إضافة إلى تعديلات أخرى حول الفصل ————— : 6-618 -
618-11 - 618-14 - 618-15 .

(السير (الرئيس (المحترم ،
(السادة (الوزراء (المحترمون ،
(السادة (المستشارون (المحترمون ،

في خضم مناقشة السادة المستشارين للتعديلات التي أدخلها مجلس النواب على المشروع ، أشادوا بهذه التعديلات لكونها لم تمس التعديلات التي أدخلها مجلس المستشارين على هذا المشروع ، وأشاروا إلى أنها عملت بالأساس على المطابقة مع قانون الملكية المشتركة حتى لا يكون تضارب بين النصين .

هذا وجدر الإشارة إلى أن السادة المستشارين نبهوا إلى ضرورة استدراك الخطأ المادي الوارد في المادتين 7-618 و 11-618 وذلك بحذف لفظ " مكرر " من المادتين المذكورتين .

وفي جواب السيد وزير الإسكان ، أوضح أن مجلس النواب حافظ على ترقيم مواد المشروع الذي أقره مجلس المستشارين .

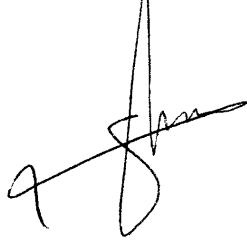
وأثنى على الجهد الذي بذله أعضاء اللجنة خلال القراءة الأولى للمشروع والتي مكنت من توضيح مراميه وتعزيز صياغته القانونية والتقنية

وفي الأخير ، ثم التصويت بالإجماع على مواد المشروع ، وعلى المشروع برمته - في إطار قراءة ثانية - كما وافق عليه مجلس النواب .

وبهذه المناسبة ، أتقدم بالشكر الجزيل للسيد محمد الأنصاري رئيس اللجنة ، والسيد محمد امباركي كاتب الدولة في الإسكان ، والأستاذ محمد العلمي مثل وزارة العدل ، والسادة المستشارين ، على مشاركتهم الفعالة والقيمة في مناقشة هذا المشروع .

مقرر اللجنة

أحمد بن بوعمر



شروع النص كما أُحيل للجنة وصاوتن عليه

المملكة المغربية

البرلمان

مجلس النواب

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

(كما وافق عليه مجلس النواب
في 19 جمادى الثانية 1423 الموافق 28 غشت 2002)

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

مشروع قانون رقم 44-00 يتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 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 غشت 1913) بمثابة 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 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 معبدا 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 وزير العدل سنويا لائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

يقيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام المجلس الأعلى طبقا للفصل 34 من القانون رقم 162-93 صادر في 22 ربيع الأول 1414 (10 شتنبر 1993) معتبرا بمثابة قانون يتعلق بتنظيم مهنة المحاماة.

يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

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

نسخة مصدقة لا صل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

يتم تصحيح الإضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.

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 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 المهندس المختص 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.

يوقع البائع والمشتري على دفتر التحملات وتسلم نسخة للمشتري مشهود بمطابقتها لأصلها وبصحة إمضائه عليها.

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 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.

2
نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

الفصل 6-618 : يؤدي المشتري قسما 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.

الفصل 7-618 : يتعهد البائع باحترام التصميم الهندسية وأجل إنجاز البناء، وبصفة عامة باحترام شروط دفتر التحملات المشار إليه في الفصل 618 مكرر 4 أعلاه.
غير أنه، وبعد الموافقة المسبقة للمشتري، يمكن منح أجل إضافي للبائع لإنجاز العقار.

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

الفصل 9-618 : على البائع أن يقيم لفائدة المشتري ضمانا بنكية أو أية ضمانات أخرى مماثلة وعند الاقتضاء تأمينا، 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 محظا.

الفصل 10-618 : يمكن للمشتري بموافقة البائع إذا كان العقار محظا 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 الرسم العقاري إلى البائع.

يتم تعيين رتبة تقييد العقد النهائي بناء على تاريخ التقييد الاحتياطي.

الفصل 11-618 : لا تخضع لأحكام الفصل 618 مكرر 9 المشار إليه أعلاه، المؤسسات العمومية والشركات التي يعود مجموع رأسمالها للدولة أو لأي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام.

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

الفصل 618-12 : في حالة التأخر عن أداء الدفعات حسب المراحل المنصوص عليها في الفصل 618-6 أعلاه، يتحمل المشتري تعويضا 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 تعويضا 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 بوجهه 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 المبسطة المدنية.

الفصل 618-13 : لا يمكن للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر إلا بعد توجيه إعلام بذلك إلى البائع برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل وبشرط أن يتم التخلي وفق الكيفية وضمن الشروط التي تم بها إبرام العقد الابتدائي.

تنتقل بقوة القانون حقوق والتزامات البائع إلى المشتري الجديد.

الفصل 618-14 : في حالة فسخ العقد من أحد الأطراف يستحق المتضرر من الفسخ تعويضا لا يزيد على 10% من ثمن البيع.

الفصل 618-15 : لا يعتبر العقار محل البيع منجزا، ولو تم الانتهاء من بنائه، إلا 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 618-16 : يبرم العقد النهائي طبقا لمقتضيات الفصل 618-3 المشار إليه أعلاه وذلك بعد أداء المبلغ الإجمالي للعقار أو للجزء المفروز من العقار، محل عقد البيع الابتدائي.

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

الفصل 618-18 : 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

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

موضوع الملكية التي أقيم عليها العقار من أجل إحداث رسم عقاري خاص لكل جزء مفروز إذا كان العقار محفظا.

الفصل 19-618 : إذا رفض أحد الطرفين إتمام البيع داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ توصله بالإشعار المنصوص عليه في الفصل 17-618 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 محفظ أو في طور التحفيظ وتنتقل الملكية بعد تقييد العقد النهائي أو الحكم بالسجل العقاري إذا كان العقار محفظا.

المادة الثانية

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

نسخة مطابقة لأصل النص
كما واذق غاييه مجلس النواب