



تأملات في القانون المنظم
لبيع العقارات في طور الانجاز
la vente en l'état futur d'achèvement

الدكتور العربي محمد مياذ

تاريخ النشر 11 أكتوبر 2012

استنادا إلى دراسة قامت بها الوزارة المكلفة بالإسكان سنة 2007 تبين أن العجز السكني المتراكم وصل سنة 2002 إلى حوالي 700 ألف وحدة سكنية ، الشيء الذي تطلب من الدولة مضاعفة مجهوداتها في مجال قطاع السكنى .

وهكذا حددت الحكومة للفترة 2003 - 2007 هدف مضاعفة الإنتاج السنوي في وحدات السكن الاجتماعي لبلوغ وثيرة 100 ألف وحدة سكنية¹.

وفي ظل هذا الوضع كان لابد لشريحة كبيرة من المجتمع ولاسيما ذوي الدخل المحدود من التفكير في صيغ واقعية - في غياب نص قانوني - تكفل لهم الاحتماء من التشرذم أو السكن غير اللائق ومن بين هذه الصيغ حجز سكن على التصميم .

و البيع على التصميم ، بيع العقارات في طور الإنجاز، البيع في حالة الانتهاء من الأشغال مستقبلا *la vente en l'état futur d'achèvement* هي مصطلحات تفيد معنى واحد لأكثر العقود شيوعا في مجال المعاملات العقارية في الوقت الراهن .

وقد رأى النور البيع في طور الإنجاز قبل تدخل المشرع من أجل تنظيمه سواء في فرنسا أو في المغرب . ذلك أن المشرع الفرنسي لم يتدخل لتنظيم هذا النوع من العقود إلا سنة 1967 بمقتضى القانون رقم 67. 03 بتاريخ 3 يناير 1967 ، تلاه مرسوم بتاريخ فاتح مارس 1993 و 7 مارس 1994. أما في المغرب فإن المشرع اضطر لإدخال تعديل على الفصل 618 من قانون الالتزامات والعقود بمقتضى القانون 44.00 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 رجب 1423 الموافق 3 أكتوبر 2002.²

¹ راجع مؤلفنا مراجعة الوجيبة الكرائية للمحلات السكنية والمهنية على ضوء التشريع والقضاء ط 2008 مطبعة دار القلم الرباط ص 5

² منشور بالجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 7 نونبر 2002 ص 3183

وقد عرفه الفصل 1 - 618 من القانون المذكور بأنه اتفاق يلتزم البائع بمقتضاه بانجاز

عقار داخل أجل محدد كما يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال، يحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال .

أما القانون المدني الفرنسي فقد عرفه في الفصل 1601.3 بأنه عقد بمقتضاه ينقل

البائع فورا لفائدة المشتري حقوقه على الأرض وكذلك ملكية البناءات الموجودة. وتنتقل المنجزات المستقبلية .

لفائدة المشتري مقابل ثمن يدفعه هذا الأخير تبعا لتقدم الأشغال. ويحتفظ البائع

بصلاحيته كصاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال.³

يستشف من هذين التعريفين أن عقد بيع العقارات في طور الانجاز:

- 1- عقد من العقود المدنية قائمة الذات إلا أنه يبرم على مراحل ومجال تطبيقه يسري على العقارات سواء كانت معدة للسكنى أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي لا فرق بين أن تكون هذه المحلات في ملك الأشخاص العامة أو الخاصة.

³ la vente en l'état futur d'achèvement c'est Le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.

Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution, l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maitre de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

والمقصود هنا بالعقار جميع الأبنية سواء كانت شقة في عمارة أو منزل فردي كما هو الشأن بما يجري من بناء في التجزئات السكنية .

— يقصد باحتفاظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع le maitre d'ouvrage إلى غاية انتهاء الأشغال، أن ليس هذا الأخير من يقوم بالبناء وإنما من حقه وبكل حرية اختيار المهندس المعماري ومقولة البناء التي ستنجز البناء . ويتم هذا الاختيار سواء عن طريق التفاوض المباشر Entente directe أو عن طريق صفقة marché .
و النتيجة أن المشتري يظل غيرا بالنسبة للمقولة التي تنجز المشروع وكذلك الشأن بالنسبة للمهندس المعماري ولا يحق له مراقبتهم أو تتبع الأشغال، أو القيام بمتابعة قانونية أمام القضاء أو السلطة الإدارية في حالة توقف المشروع لأسباب تعود إلى المقولة .
2— إن عقد بيع العقارات في طور الانجاز من العقود الشكلية على اعتبار أن قيامها يتطلب الكتابة ،و تكون الكتابة شرط صحة وانعقاد.

والجدير بالملاحظة أن المشرع المغربي قد لمح إلى هذا النوع من العقود من خلال مضمون الفصل 61 من قانون الالتزامات والعقود عندما نص على أنه "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا أو غير محقق"
غير أن هذا المقتضى القانوني لم يكن يمنح أية ضمانات للمشتري سواء فيما يتعلق بتاريخ تسليم العقار موضوع البيع أو المواصفات أو مراحل التنفيذ وكذا التعويض عن التأخير أو استحالة التنفيذ...

وعليه لدراسة هذا الموضوع نرى من الفائدة التعرف على المراحل الممهدة لإبرام عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الانجاز، تم إلى مرحلة توقيع هذا العقد وذلك من خلال مطلبين :

المطلب الأول : إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الانجاز

إذا كان المشرع المغربي لم يتعرض صراحة للعقد الابتدائي المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار المنظم بمقتضى القانون رقم 51.00 الصادر في 11 نوفمبر 2003 و اكتفى بالإشارة في المادة 16 منه على انه لا يتم إبرام عقد البيع النهائي إلا بعد أداء المبلغ المتبقي من ثمن البيع المتفق عليه في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار، فإنه أشار صراحة في الفصل 3 - 618 من قانون الالتزامات والعقود على انه يجب أن يحزر عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الانجاز.

وقد فسر بعض الفقه العقد الابتدائي في مفهوم هذه المادة و كذا القانوني المدني الفرنسي بأنه عقد حجز العقار ⁴ contrat de réservation بمقتضاه يحجز المشتري عقارا في طور الانجاز مقابل أداء ضمان الحجز .

وعليه ما هي الجهة المكلفة بإبرام العقد الابتدائي وما هي شروطه الشكلية، وما هي التزامات وحقوق أطراف العقد. هذا ما سنتعرض لدراسته من خلال 3 فقرات.

⁴ Mohammed kherradj :La vente sur plan ou la vente en l'état futur d'achèvement entre le droit français et le droit algérien . <http://www.memoireonline.com/08/09/2589/m>

الفقرة الأولى: الجهة المؤهلة لتحضير العقد الابتدائي الخاص ببيع العقار في طور الانجاز.

استنادا إلى مقتضيات الفصل 3-618 من ق.ل.ع يجب أن يحضر عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الانجاز 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.

وتنفيذا لهذا المقتضى صدر المرسوم رقم 2.03.853 بتاريخ 7 يونيو 2004 أكد في مادته الأولى أنه يؤهل لتحرير عقود البيع الابتدائية والنهائية الخاصة ببيع العقار في طور الانجاز الموثقون، والعدول والمحامون المقبولون للترافع أمام المجلس الأعلى.

تحدد بقرار مشترك لوزير العدل ووزير الفلاحة والتنمية القروية والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير لائحة المهن القانونية والمنظمة الأخرى المقبولة لتحرير العقود المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه وكذا شروط تقييد أعضائها في اللائحة الاسمية المحددة سنويا.

أن أول ما يلاحظ على هذا المرسوم انه جاء لتطبيق أحكام الفصلين 3-618 و 16-618 من قانون الالتزامات والعقود إلا أنه عوض أن يكفي بالتطبيق تدخل في مجال التشريع وعدل من مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 3-618 ذلك أن هذه الفقرة نصت على أن وزير العدل هو المؤهل قانونا لتحديد لائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير عقد البيع الابتدائي

للعقار في طور الانجاز، بينما الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم المذكور أو كنت هذا الاختصاص لوزير العدل ووزير الفلاحة والوزير المكلف بالإسكان. وهذا خرق صريح للقانون، وعدم احترام تدرج القاعدة القانونية.

ثاني ملاحظة أن المحامي المؤهل لتحرير للعقد الابتدائي للعقار في طور الانجاز هو المحامي المقبول للترافع أمام المجلس الأعلى⁵ وهذا كيف تجاه فئة عريضة من المحامين الشباب .

والملاحظة الثالثة انه لحد كتابة هذه السطور فإنه حسب علمي لم يصدر بعد القرار المشترك لتحديد لائحة المهن القانونية والمنظمة الأخرى المقبولة لتحرير هذا النوع من العقود. مما جعل هناك تسببا في هذا المجال وإن صدرت بعض الأحكام والقرارات القضائية القاضية بأهلية المستشارين القانونيين وغيرهم لتحرير هذه العقود إلى حين صدور القرار الوزيري المشترك إلا أن بعض المحافظين العقاريين يتشبثون بالمنع ضد هؤلاء إلى حين صدور القرار المذكور.

وغني عن البيان أن القانون الفرنسي رقم 03 . 67 الصادر بتاريخ 3 يناير 1967 نص بصفة قطعية على أن مثل هذه العقود يجب أن تكون رسمية أي من الضروري أن تحرر من

⁵ طبقا للمادة 33 من القانون، رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة بتاريخ 20 أكتوبر 2008 فإنه لا يقبل لموازرة الأطراف وتمثيلهم أمام المجلس الأعلى إلا المحامي المسجل بالجدول منذ 15 سنة كاملة على الأقل

طرف موثق ، عكس المشرع الجزائري الذي ينص صراحة على ضرورة إبرام العقود
الابتدائية⁶

ومما ينبغي التذكير انه بتاريخ 27 دجنبر 2004 صدر المرسوم رقم 2.04.143 تحدد

بموجبه تعريفه إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الابتدائي والنهائي للعقارات في طور
الانجاز.

وهكذا نصت المادة الأولى على انه تحدد تعريفه إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور

الانجاز في مبلغ 500 درهم .

بينما نصت المادة الثانية على انه يتقاضى محرر العقد النهائي لبيع العقار مبلغا يتناسب

مع ثمن البيع الإجمالي للعقار وذلك كما يلي :

– أقل من 120.000 درهما أو ما يعادلها مبلغ 600 درهم

– من 120.001 إلى 200.000 درهم مبلغ 1000 درهم

– من 200.001 إلى 500.000 درهم مبلغ 2500 درهم

– من 500.001 وما فوق نسبة 0,50 % من المبلغ الإجمالي للعقار.

والتساؤل المطروح هل يتم احترام هذه التعريفه؟ لاسيما في ظل مراقبة هشة من طرف

ذوي الاختصاص

⁶ Voir: Mohammed Kherradji :La vente sur plan ou la vente en l'état futur
d'achèvement entre le droit français et le droit algérien p
2. www.memoireonline.com

الفقرة الثانية : الشكل المتطلب في العقد الابتدائي الخاص ببيع العقار في طور الانجاز.

بغض النظر عن الطبيعة القانونية للعقد الابتدائي الخاص ببيع العقار في طور الانجاز هل هو عقد رسمي أم عقد عرفي فإن المشرع أكد في الفصل 3-618 من قانون الالتزامات والعقود على ضرورة أن يتضمن العناصر التالية:

– هوية الأطراف: لا بد من تحديد هوية أطراف التعاقد بذكر اسمهم العائلي والشخصي وصفاتهم وعناوينهم ورقم بطاقة تعريفهم الوطنية ، وبصفة عامة كل ما يميزهم من غيرهم.

– مراجع العقار ووصفه ومساحته التقريبية : يتعين الإشارة في العقد الابتدائي إلى مراجع العقار إذا كان محفظا أو في طور التحفيظ ، وكذا وصفه وصفا دقيقا من حيث محتواه والجوار وحدوده ، والتكاليف المترتبة عليه .

– تاريخ ورقم رخصة البناء : تتكلف المصالح الجماعية بمنح رخص البناء طبقا لمقتضيات القانون رقم 90.12 الصادر سنة 1992 ولاسيما المواد 554 إلى 58 بالإضافة إلى الميثاق الجماعي الصادر في 3 أكتوبر 2002 ولاسيما المادتين 50 و 104.

وفي هذا الإطار صدرت دورية وزير الداخلية رقم 207 بتاريخ 12 يونيو 1995 التي

حددت الآجال الواجب احترامها لمنح رخص البناء ورخص السكن وشواهد المطابقة

– ثمن البيع النهائي وكيفية الأداء: لقيام العقد الابتدائي قياما قانونيا لا بد من التنصيص على ثمن البيع النهائي وطرق أداء الأقساط وعند الضرورة تاريخها ، تلافيا لكل نزاع محتمل

حول مسطرة الأداء

– اجل التسليم: يعتبر أجل التسلم من العناصر الجوهرية للعقد بما يترتب عنه عدم

احترامها من آثار قانونية كما سنرى.

– مراجع الضمانية البنكية أو أي ضمانة أخرى أو التأمين عند الاقتضاء.

ويتعين إرفاق هذا العقد بنسخ طبق الأصل للتصميم المعماري وتصاميم الإسمنت المسلح

ونسخة دفتر التحملات. وكذا شهادة مسلمة من لدن المهندس المختص تثبت الانتهاء من أشغال

الأساسات الأرضية للعقار.

ويستخلص مما سلف أن العقد الابتدائي المذكور يجب أن يأتي في شكل محرر كتابي

على ورق أو الكتروني حسب الأحوال وإلا عد باطلا

ولا يتم تحريره إلا بعد الانتهاء من أشغال الأساسات على مستوى الطابق الأرضي.

الفقرة الثالثة : حقوق والالتزامات أطراف للعقد الابتدائي لبيع عقار في

طور الانجاز.

حدد المشرع التزامات أطراف العقد الابتدائي لبيع عقار في طور الانجاز من خلال

الفصل 4 - 618 وما يليه من قانون الالتزامات والعقود وذلك على الشكل التالي :

أولا : التزامات البائع

لقد رجح المشرع المغربي والمقارن مصلحة المشتري لبيع عقار في طور الانجاز على مصلحة البائع، على اعتبار أنه أولى بالحماية لأن التزامه ينصب على شيء مستقبلي وإن كان محقق الوقوع .

لذلك فإن المشرع كان متشددا مع البائع ووضع على كاهله جملة من الالتزامات أهمها:

– وضع دفتر التحملات يتعلق بالبناء ، ويتضمن هذا الدفتر مكونات المشروع وما أعد له ونوع الخدمات والتجهيزات التي يتعين انجازها وأجل الانجاز والتسليم .
ويفهم من هذا الالتزام الوارد في الفقرة الأولى من الفصل 4 – 618 على أن مدة الانجاز والتسليم تحدد باتفاق الطرفين كتابة في العقد ، وتحديد هذه المدة مهم بالنسبة للمشتري والبائع على حد سواء خاصة وأنه يترتب على عدم احترامها من طرف البائع، أداء تعويضا لفائدة المشتري بنسبة 1% عن كل شهر تأخير دون أن يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة من المبلغ المؤدى كما أن هذه المدة تخول البائع استخلاص الدفعات المتبقية.
ولا يعفى المخل بالتزاماته من هذا التعويض إلا إذا كان ذلك راجع إلى خطأ المضرور أو قوة قاهرة أو حادث فجائي لا يد للمطلوب في التعويض فيه .

يوقع البائع والمشتري على هذا الدفتر وتسلم نسخة طبق الأصل للمشتري.

– إيداع نسخة من دفتر التحملات بالمحافظة العقارية إذ كان العقار محفظا أو في

طور التحفيظ مرفقا بالتصاميم المعمارية وتصاميم الاسمنت وكذا نظام الملكية المشتركة عند الاقتضاء.

أما إذا كان العقار غير محفظ فيكفي تسجيل هذه النسخ بسجل خاص يودع بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية التي يوجد بنفوذها الترابي العقار.

وما يثير الملاحظة أن المشرع أضع فرصة أخرى لتعميم التحفيظ العقاري ذلك أنه كان من الأجدى أن يمنع انجاز أية بيوعات على عقارات في طور الانجاز إذا كانت الأرض التي سينجز عليها المشروع لا محفظة ولا في طور التحفيظ. ويبقى بذلك منسجما مع السياسة الحكومية الحالية في مجال تشجيع تحفيظ العقارات.

– يتعين على البائع كذلك احترام الشروط الواردة في دفتر التحملات ،وعلى هذا الأساس يكون البائع ملزما بإنجاز البناء داخل الأجل الاتفاقي وفق الشروط المتفق عليها وكذا المواصفات التقنية المطلوبة حسب قوانين التعمير والنصوص القانونية المعمول بها.

– إقامة ضمانات بنكية أو أية ضمانات أخرى مماثلة أو تأمينا لفائدة المشتري ،وقد أكد الفصل 618،9 من ق.ل.على أن الهدف من التنصيص على هذه الضمانات أو التأمين تمكين المشتري من استرجاع المبالغ المؤداة في حالة عدم تطبيق شروط العقد الابتدائي.

– كما يلتزم البائع بإخطار المشتري داخل أجل 30 يوما من حصوله على رخصة للسكنى أو شهادة المطابقة بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل.

– يتعين كذلك على البائع طبقا للفصل 18 – 618 أن يطلب تجزئي الرسم العقاري موضوع الملكية التي أقيم عليها العقار من أجل استخراج رسوم عقارية خاصة بكل جزء مفرز.

وهذا الالتزام لا وجود له إلا إذا كان العقار محفظا أو موضوع مطلب التحفيظ.

هذه مجمل التزامات البائع في العقد الابتدائي الخاص ببيع عقار في طور الانجاز لم ترد على سبيل الحصر وإنما على سبيل المثال، إذا أن المقرر طبقا للقواعد العامة خاصة وأن هذا النوع من البيوعات تطبق عليه الأحكام المنصوص عليها في القسم الأول من الكتاب الثاني من قانون الالتزامات والعقود عامة بالإضافة إلى قوانين التعمير التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، ولاسيما من حيث الضمان وعدم الاستحقاق ومسؤولية حارس البناء إلى غير ذلك من الأحكام القانونية.

لكن إذا كانت هذه التزامات البائع، فما هي التزامات المشتري.؟

ثانيا: التزامات المشتري.

1- أداء أقساط الثمن: إن أهم التزام يقع على المشتري في عقود بيع العقارات في طور الانجاز أداء أقساط الثمن للبائع تبعا لتقدم الأشغال.

وقد نص الفصل 6 - 618 من ق.ل.ع على أنه يؤدي المشتري قسطا من الثمن تبعا لتقدم الأشغال ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك حسب المراحل التالية عند :

° انتهاء الأشغال المتعلقة بالأساسات على مستوى الطابق الأرضي

° انتهاء الأشغال الكبرى لمجموع العقار

° الانتهاء من الأشغال النهائية

وغني عن البيان أنه يعد باطلا كل طلب أو قبول في أداء كيفما كان قبل التوقيع على العقد الابتدائي.

2 – إجراء تقييد احتياطي على العقار

خول المشرع المشتري إذا كان العقار محفظا أن يجري تقييدا احتياطيا لفائدته ويعرف الفقه التقييد الاحتياطي بأنه إجراء أو تحفظ للتقييد النهائي في المستقبل ، ويضمن حقوقا في طور التأسيس أو حقوقا لم تكتمل بعد شروطها القانونية⁷ وينص الفصل 25 من قانون التحفيظ العقاري على أنه يمكن لمن يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا قصد الاحتفاظ المؤقت بهذا الحق ، وفي غير الحالات التي يطلب فيها التقييد الاحتياطي بمقتضى سند ، يجب أن يؤيد طلب التقييد هذا إما بنسخة من المقال المرفوع لدى القضاء قصد لإثبات الحق ، وإما بأمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يوجد العقار في دائرتها ...

والسند في موضوعنا هو عقد البيع الابتدائي

3 – تحمل تعويضا عن التأخير

⁷ محمد ابن الحاج السلامي التقييد الاحتياطي في التشريع العقاري طبعة 1984 بدون الاشارة إلى المطبعة ص

في الحالة التي يتأخر المشتري عن دفع الأقساط المتفق عليها في العقد يتحمل هذا الأخير بقوة القانون تعويضا لا يتعدى 10٪. عن كل شهر تأخير من المبلغ الواجب دفعه، على أن لا يتجاوز هذا التعويض في جميع الأحوال 10٪. في السنة.

غير أن هذا التعويض لا يتحمله البائع أو المشتري باعتبار احدهما مخرلا بالتزاماته إلا بعد التوصل بإشعار يوجهه إليه الطرف الأخر طبقا لمقتضيات الفصل 37 من قانون المسطرة المدنية .

4 – عدم إمكانية التخلي عن الحقوق المترتبة عن بيع العقار في طور الانجاز لشخص آخر.

القاعدة أنه إن كان لمشتري العقار في طور الانجاز نفس حقوق المشتري العادي إلا أنه لا يحق له التخلي عن حقوقه الواردة على هذا العقار لفائدة الغير إلا بعد توجيه إعلام بذلك إلى البائع برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل.

وقد أضاف الفصل 13 - 618 من ق.ل.ع شرطا آخر والمتمثل في أن يتم هذا التخلي وفق الكيفية وضمن الشروط التي تم بها إبرام العقد الابتدائي.

ويستفاد في هذه الفقرة أن التخلي لا يتم بإرادة منفردة، وإنما لا بد أن يقبله البائع الأصلي. وهذا ما قصده المشرع من أن التخلي يجب أن يتم وفق الشروط المنصوص عليها

في العقد الابتدائي أي لابد أن يكون هناك تراضي بين طرفي العقد أي إيجاب وقبول وتوافق الإرادتين على الشروط الجوهرية والشكلية للعقد الابتدائي.

وبناء عليه تنتقل بقوة للقانون حقوق والتزامات البائع الأصلي إلى المشتري الجديد.

المطلب الثاني: إبرام عقد بيع العقار في طور الانجاز النهائي والآثار المترتبة عليه.

يتم إبرام عقد بيع العقار في طور الانجاز النهائي وفق الشروط الشكلية المتعلقة بعقد البيع الابتدائي وذلك مباشرة بعد أداء المبلغ الإجمالي للعقار أو للجزء المفروض من العقار محل عقد البيع الابتدائي.

ولا يتم أداء المبلغ الإجمالي المذكور إلا إذا كان العقار محل البيع منجزا.

والتساؤل المطروح متى يعتبر العقار منجزا؟ هل مباشرة بعد انتهاء أشغال البناء أم لا بد من الحصول على رخصة للسكنى؟.

نص الفصل 15 - 618 من ق.ل.ع أنه لا يعتبر العقار محل البيع منجزا ولو تم

الانتهاء من بنائه إلا بعد الحصول على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة وعند الاقتضاء

بتقديم البائع للمشتري شهادة تثبت أن العقار مطابق لدفتر التحملات إذا طلب المشتري بذلك.

ويستشف من مضمون هذا الفصل أن انجاز العقار ليس رهينا بانتهاء أشغال البناء، وإنما لابد من الحصول على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة.

لذلك فإننا نكون بعد انتهاء أشغال البناء أمام وضعيتين: وضعية اكمال البناء والحصول على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة من المصالح المختصة. أو وضعية انجاز البناء دون الحصول على إحدى هاتين الرخصتين.

وقد نصت المادة 56 من القانون 90-12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف المؤرخ في 17 يونيو 1992 على أنه لا يجوز تسليم رخصة للسكن أو شهادة المطابقة إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط اللازمة لربط العقار بشبكة الاتصالات والسلكية العامة يجب أن يباشر التحقق من ذلك خلال الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء عملية البناء وإن لم ينجز هذا التحقق بعد انصرام هذا الأجل اعتبر ذلك بمثابة إقرار بأن المبنى يتوفر على الخطوط المذكورة. ومن نافلة القول فإن الجهة المختصة قانونا بمنح رخصة السكنى أو شهادة المطابقة هي رئاسة المجلس الجماعي المعني ببناء على طلب المالك وبعد إجراء المعاينة.

هذا وإنه إذا تولى مهندس معماري إدارة أشغال البناء يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة ولا ضرورة إذ ذاك من إجراء معاينة التحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب

أما في الحالة التي يتم التحقق بأن الأشغال لم تقدم وفق ضوابط البناء فإن العقار لا يكون منجزا مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية مدنية وجنائية⁸ ولا سيما عدم الحصول على رخصة للسكنى أو شهادة المطابقة.

ويتضمن عقد البيع النهائي كل المعلومات الواردة في العقد الابتدائي وضمن نفس الشروط الشكلية السالفة الذكر ويترتب على إبرامه انتقال ملكية الأجزاء المباعة إلى المشتري.

لكن هناك فرضية قانونية قائمة ماذا لو رفض احد أطراف العقد الابتدائي إتمام البيع؟.

عالج المشرع هذه الفرضية بمقتضى الفصل 19-618 من ق.ل.ع عندما نص على أنه في حالة رفض أحد الطرفين إتمام البيع داخل 30 يوما في تاريخ توصله بالإشعار الموجه إليه بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل، يمكن للطرف المتضرر اللجوء إلى القضاء لطلب إتمام البيع أو فسخ العقد الابتدائي.

وقد اعتبر المشرع الحكم النهائي الصادر في الموضوع بمثابة عقد البيع النهائي يمكن للمشتري إيداعه لدى المحافظة العقارية من أجل تقييده بالسجل العقاري إذا كان العقار محفظا أو في سجل التعرضات إذا كان العقار في طور التحفيظ. كما أنه بإمكانه إيداع مطلب التحفيظ إسنادا إلى الفصل 10 من قانون التحفيظ العقاري.

⁸ نصت المادة 75 من قانون التعمير على أنه يعاقب بغرامة من 10000 درهم إلى 100000 درهم مالك المبنى الذي شمله بنفسه أو يجعله في متناول غيره للاستعمال قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة .

وصفوة القول فان المشرع منح ضمانات قانونية لكل من البائع والمشتري، غير أنه في الحالة التي يبادر أحدهما بفسخ العقد الابتدائي فإنه ملزم بأداء تعويض لا يزيد عن 10٪ من ثمن البيع.

ويكون المشرع بهذه الطريقة سد الباب عن التنصيص في العقد على شروط جزائية مبالغ فيها ، وبالتالي جعل لها سقفًا يقل عن 10٪. ولا يحق الاتفاق على تجاوزها. وفي حالة ما إذا تم تجاوزها حق للمحكمة بما لها من سلطة تقديرية تخفيضها إلى المبلغ المعقول استنادًا إلى الفصل 264 من ق.ل.ع

المراجع:

- الركيبي مبارك وبوماظا مبارك: بيع العقارات في طور الإنجاز مقال منشور في سلسلة الندوات والأيام عدد 20: العقار والإسكان منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية مراكش ص 151 .
- بلهاشمي التسولي : مدى استجابة القوانين المتعلقة ببيع العقار في طور الإنجاز والملكية المشتركة والإيجار المفضي إلى تملك العقار لتوسيع مجال عمل المحامي مقال منشور بمجلة العيار عدد 35 ص 119.

– جيلالي بوحبص :الإشكاليات القانونية المتعلقة ببيع العقارات في طور الانجازات مقال

منشور في مجلة القانون المغربي عدد 9 ، دجنبر 2005 ص 11 .

عبد الباقي اعزيبو: موقف القضاء المغربي من بيع العقار عند الانجاز رسالة دبلوم

الدراسات العليا وحدة القانون المدني السنة 2001 – 2002.

– علي الرام :بيع العقار في طور البناء في القانون المغربي أطروحة – وجدة 2004

– محمد الخضراوي : إشكاليات توثيق التصرفات العقارية ومتطلبات التنمية قراءة في قانون

44 .00 مقال منشور على موقع وزارة العدل

– محمد الكشور : بيع العقار بين الرضائية والشكلية ط 1997 مطبعة النجاح الجديدة الدار

البيضاء

_ Mohammed kherradj :La vente sur plan ou la vente en l'état futur d'achèvement
entre le droit français et le droit algérien . <http://www.memoire online.com/08/09/2589/m>