بيع العقار في طور الإنجاز، القانون رقم 107.12

المرجع: القانون رقم 107.12 بتغيير وتتميم القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز
المجالات المعنية: القانون العقاري

عزز القانون رقم 107.12 حماية مشتري السكن على التصاميم. وهو يؤطر عقد الحجز، والعقد الابتدائي، وأداء الثمن على أقساط مرتبطة بتقدم الأشغال، والجزاءات المترتبة على تأخر المنعش العقاري.

من يشمله هذا النص

يسري هذا النص على كل بيع لعقار (للسكنى أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي) قبل إتمام بنائه، حين يؤدي المشتري الثمن أو جزءا منه تبعا لتقدم الأشغال. وقد أدمجت أحكامه في قانون الالتزامات والعقود.

القواعد الأساسية

- يمكن توقيع عقد حجز قبل العقد الابتدائي، مع تسبيق يحدد القانون سقفه.
- لا يجوز إبرام العقد الابتدائي إلا بعد إنجاز الأساسات، ويجب أن يحرر في محرر رسمي أو من طرف محام مؤهل.
- يؤدى الثمن على أقساط مرتبطة بمراحل تقدم الأشغال.
- يجب أن يحدد العقد وصف العقار والثمن وكيفية الأداء وتاريخ التسليم والضمانات.
- عند التأخر في التسليم، يتعرض المنعش لغرامات، ويمكن للمشتري طلب فسخ العقد وفق الشروط المقررة.

آجال وأرقام ينبغي استحضارها

- التسبيق المؤدى عند الحجز محدد السقف قانونا، ويجب إرجاعه في الحالات المنصوص عليها.
- لا يبرم العقد الابتدائي إلا بعد الانتهاء من إنجاز الأساسات على مستوى الطابق الأرضي.
- يقابل كل قسط من الثمن مرحلة من الأشغال تمت معاينتها.
- يوقع العقد النهائي عند الإنجاز، بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

ما الذي يتغير عمليا

لا ينبغي للمشتري أن يؤدي أكثر مما يبرره تقدم الأشغال. ومن الحكمة التحقق من الرسم العقاري للأرض ورخصة البناء ووجود الضمانات قبل أداء أي تسبيق.

وعند التأخر أو عدم المطابقة، ستكون المراسلات المكتوبة ومعاينات تقدم الأشغال هي الحجج الحاسمة.

الإصلاحات والمستجدات

أدخل القانون رقم 44.00 بيع العقار في طور الإنجاز سنة 2002. وقد تممه القانون رقم 107.12 الصادر سنة 2016، خاصة بإحداث عقد الحجز وتعزيز ضمانات المشتري.

متى تستشير محاميا

قبل توقيع عقد الحجز أو العقد الابتدائي، أو عند التأخر في التسليم، أو تغيير مواصفات العقار، أو رفض إرجاع التسبيق.

بطاقة من إعداد مكتب الأستاذة ملاك العماني، محامية بهيئة الرباط. العمارة 13، زنقة الإجاص، الشقة رقم 1، الطابق الأرضي، حي الرياض، الرباط · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدّلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 3 نونبر 2026.