

ظهير شريف رقم 1.03.202 صادر في 16 من رمضان 1424
(11 نوفمبر 2003) بتنفيذ القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار
المفضي إلى تملك العقار

الحمد لله وحده
الطابع الشريف- بداخله
(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

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

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و 58 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، كما وافق عليه مجلس المستشارين ومجلس النواب.

وحرر بالرباط في 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003).

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء: إدريس جطو.

قانون رقم 51.00

يتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 1

تطبق أحكام هذا القانون المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار على العقارات المنجزة والمعدة للسكنى.

المادة 2

يعتبر الإيجار المفضي إلى تملك العقار كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه تجاه المكثري المتملك بنقل ملكية عقار أو جزء منه بعد فترة الانتفاع به بعوض مقابل أداء الوجيبة المنصوص عليها في المادة 8 من هذا القانون وذلك إلى حلول تاريخ حق الخيار.

المادة 3

تبقى الأحكام التالية خارج نطاق تطبيق هذا القانون :

- القانون رقم 6.79 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، كما تم تغييره وتتميمه؛
- القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.211 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999)؛
- والمرسوم بقانون رقم 2.80.552 الصادر في 28 من ذي القعدة 1400 (8 أكتوبر 1980) القاضي بالتخفيض من مبلغ كراء الأماكن المعدة للسكنى لفائدة بعض فئات المكثرين.

الباب الثاني

إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار

المادة 4

يجب أن يحرر عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها 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 طبقاً للفصل 34 من الظهير الشريف رقم 1.93.162 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر 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 حررتة.

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

تحدد بنص تنظيمي تعريفية إبرام هذا المحرر.

يحق للمكثري المتملك الانتفاع من العقار بمجرد إبرام هذا العقد.

المادة 5

إذا كان العقار محفظاً، يطلب المكثري المتملك من المحافظ على الأملاك العقارية إجراء تقييد احتياطي على الرسم العقاري بناء على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وذلك للحفاظ المؤقت على حقوقه.

يبقى التقييد الاحتياطي ساري المفعول إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي في الرسم العقاري.

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

المادة 6

إذا كان العقار غير محفظ، تسجل نسخة من عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بسجل خاص يمسك بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدائرة التي يوجد بها العقار وتودع النسخة المذكورة لدى نفس الكتابة.

المادة 7

يجب أن يتضمن عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار العناصر التالية :

- هوية الأطراف المتعاقدة.
- مراجع العقار محل العقد.
- موقع العقار ووصفه كلياً أو جزئياً.
- ثمن البيع المحدد غير قابل للمراجعة.
- مبلغ التسبيق عند الاقتضاء وتحديد الوجيبة التي يتحملها المكثري المتملك وفترات وكيفية تسديدها وكذا كيفية خصم الوجيبة من ثمن البيع.

- تخويل المكثري المتملك إمكانية تسبيق أداء ثمن البيع كلياً أو جزئياً قبل حلول تاريخ حق الخيار.
- مراجع عقد التأمين المبرم من قبل البائع لضمان العقار.
- شروط مزاولة حق الخيار وفسخه.
- تاريخ بدء الانتفاع من العقار والأجل المحدد للمكثري المتملك لممارسة حقه في تملك العقار وكذا شروط التمديد والفسخ المسبق للعقد.

الباب الثالث

حقوق والتزامات الأطراف

المادة 8

يتعين على المكثري المتملك أداء الوجيبة باعتبارها مبلغاً يؤدي على دفعات مقابل تملك العقار أو جزء منه لاحقاً. تتكون الوجيبة وجوباً من جزئين : مبلغ متعلق بحق الانتفاع من العقار والآخر يتعلق بالأداء المسبق لثمن تملك العقار.

يتم تحديد كل جزء باتفاق بين البائع والمكثري المتملك في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار. ولا يؤخذ هذا التقسيم بعين الاعتبار إلا في حالة فسخ العقد.

المادة 9

يلتزم المكثري المتملك ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بما يلي :

- استعمال العقار بعناية الحازم الضابط لشؤون نفسه ووفق الغرض المعد له بمقتضى عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.
- تسديد الوجيبة طبقاً لشروط عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.
- أداء تكاليف صيانة العقار كما هي محددة في الفصل 639 من الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود وكذا في القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

المادة 10

يمنع إدخال أي تغيير على العقار من شأنه تهديد سلامة وأمن السكان وحسن استعمال التجهيزات أو صلاية العقار أو جزء منه.

غير أنه وبعد موافقة البائع كتابية، يمكن للمكثري المتملك القيام على نفقته بأعمال من شأنها إدخال تحسينات على العقار أو جزء منه.

المادة 11

يتمتع المكري المتملك بالإضافة إلى الحقوق المخولة له بمقتضى العقد بحق الأفضلية على باقي الدائنين غير المرتهنين.

المادة 12

يجب على البائع أن يقوم بمعاينة العقار بحضور المكري المتملك أثناء إبرام العقد وبمعاينة أخرى في حالة الفسخ. وفي حالة عدم القيام بهذا الإجراء، وبعد مضي ثمانية أيام من تاريخ الإنذار دون جدوى، فإن المعاينة تتم من طرف خبير تعينه المحكمة بناء على طلب صاحب الحق. يتحمل الطرف المخل جميع المصاريف.

المادة 13

بالإضافة إلى الواجبات المتعلقة بالتسليم والضمانة التي هي بعينها تلك المنصوص عليها بالنسبة للمكري في الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، يلتزم البائع بتحمل مصاريف الإصلاحات الواردة على العناصر التي يتركز عليها ثبات أو صلاية العقار وكذا جميع العناصر المكونة له أو الملازمة لها.

المادة 14

لا يحق للبائع أن يطلب أو يقبل أي أداء كيفما كان قبل التوقيع على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.

الباب الرابع

تملك العقار

المادة 15

يتعين على البائع، ثلاثة أشهر قبل حلول تاريخ حق الخيار، أن يطلب من المكري المتملك، بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتسلم، ممارسة حقه في تملك العقار محل العقد داخل الأجل المتفق عليه.

المادة 16

لا يتم إبرام عقد البيع النهائي إلا بعد أداء المبلغ المتبقي من ثمن البيع المتفق عليه في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.

يبرم هذا العقد وفق نفس الكيفية التي تم بها إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار، كما هو مبين في المادة 4 من هذا القانون.

المادة 17

يمكن للمكري أن يلجأ إلى مؤسسة قرض معتمدة للحصول على قرض بغرض ضمان تمويل ما تبقى من الأقساط المستحقة.

المادة 18

يتسلم المكترى المتملك المحل على الحالة التي يوجد عليها أثناء إبرام عقد البيع النهائي، مع الاحتفاظ إن اقتضى الحال، بحق المطالبة بتنفيذ واجبات البائع، كما هي منصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.

المادة 19

في حالة رفض البائع إبرام عقد البيع النهائي لسبب من الأسباب في أجل أقصاه ثلاثين يوما من توصله بإنذار بقي دون جدوى، يمكن للمكترى المتملك الذي أدى ثمن البيع كاملا اللجوء إلى المحكمة لطلب إبرام عقد البيع النهائي.

يعتبر الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع بمثابة عقد البيع النهائي.

الباب الخامس

في فسخ العقد

المادة 20

في حالة فسخ العقد لأسباب منسوبة إلى البائع، يحق للمكترى المتملك استرداد المبالغ المؤداة بالتسبيق، عند الاقتضاء والوجيبة المؤداة مسبقا لاقتناء العقار مع تعويض قدره 10% من المبالغ المسترجعة.

يتم إرجاع هذه المبالغ داخل أجل أقصاه ثلاثة أشهر بعد فسخ العقد. ولا يجوز للبائع المطالبة بإفراغ المحل إلا بعد سداد المبالغ المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه.

المادة 21

يمكن للمكترى المتملك أو ذوي حقوقه، لأسباب منسوبة إليه، أن يطلب فسخ العقد سواء قبل أو عند حلول تاريخ حق الخيار. وله الحق في استرداد المبالغ المدفوعة بغرض اقتناء العقار طبقا لمقتضيات المادة 8 من هذا القانون مع خصم تعويض لفائدة البائع قدره 10% من هذه المبالغ.

المادة 22

في حالة فسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار أو عدم إبرام عقد البيع النهائي في الأجل المحدد، لا يستفيد المكترى المتملك من أي حق في البقاء في المحل ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك مع مراعاة أحكام المادة 20 من هذا القانون.

يظل المكترى المتملك ملزما بأداء الوجيبة المستحقة وغير المؤداة مقابل الانتفاع بالعقار، والنفقات الناتجة عن تدهور حالة العقار أثناء استغلاله وأيضا المصاريف التي يكون البائع قد تعهد بها وذلك طبقا للمادة 9 من هذا القانون.

المادة 23

في حالة عدم تنفيذ المكثري المتملك للالتزامات التعاقدية المتعلقة بالتسبيق، عند الاقتضاء والوجبية وكذا التحويلات المستحقة، يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية بوصفه قاضي المستعجلات إصدار أمر بفسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وإفراغ المكثري المتملك بوصفه محتلا للعقار بدون سند أو قانون وكذا شطب التقييد الاحتياطي المشار إليه في المادة 5 من هذا القانون.

يظل المكثري المتملك ملزما بأداء المبالغ المستحقة مع تعويض قدره 10% من هذه المبالغ.