

القانون رقم 00-44 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز

المرجع : الظهير الشريف رقم 1-309-02 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 00-44 المتمم لقانون الالتزامات والعقود (الفصول 1-618 إلى 20-618)، كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 12-107

الجريدة الرسمية : الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 7 نوفمبر 2002

المجالات المعنية : القانون العقاري، القانون المدني

ينظم بيع العقار في طور الإنجاز شراء سكن أو محل على التصميم: عقد التخصيص، العقد الابتدائي، أداءات مجزأة حسب تقدم الأشغال، ضمان إرجاع الأقساط أو ضمان إتمام الأشغال، ثم العقد النهائي بعد الإنجاز. ويحمي المشتري من المنعشين المتعثرين.

إبرام البيع

- يسمح عقد التخصيص (القانون 12-107) بحجز العقار مقابل تسبيق محدود مع إمكانية التراجع داخل أجل معين (الفصل 3-618 مكرر).
- يحرر العقد الابتدائي بعقد رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ يحرره مهني مؤهل، بعد الحصول على رخصة البناء والمصادقة على التصاميم (الفصل 3-618).
- يجب على البائع تقديم ضمان إرجاع الأقساط أو ضمان إتمام الأشغال (كفالة بنكية أو تأمين).

الأداء والتسليم

- تؤدي الأقساط حسب تقدم الأشغال: الأساسات، الهيكل، التشطيبات، مع سقوف يحددها القانون (الفصل 6-618).
- يبرم العقد النهائي بعد الإنجاز والحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة وتحفيظ العقار.
- يلتزم البائع بالضمان العشري وضمان العيوب الظاهرة داخل الأجل القانونية.

مواد أساسية

الفصل 1-618

يعتبر بيعاً لعقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم بموجبه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد ويلتزم المشتري بأداء الثمن تبعاً لتقدم الأشغال.

الفصل 3-618

يجب أن يبرم بيع العقار في طور الإنجاز، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد ابتدائي يحرر في محرر رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ يحرره مهني مؤهل، بعد الحصول على رخصة البناء.

نقاط يقظة المحامي

- لا تؤدي أي تسبيق دون عقد ابتدائي مطابق ودون إثبات الضمان البنكي للمنعش.

- تحقق من الرسم العقاري الأم ورخصة البناء ونظام الملكية المشتركة التقديري قبل التوقيع.
- يخول التأخر في التسليم الحق في غرامات قانونية؛ سجل كل التحفظات عند التسليم كتابة.

بطاقة من إعداد الأستاذ معاذ لحفاية، محامٍ بهيئة الرباط. 69 زنقة تانسيفت، الشقة 6، أكدال، الرباط 10090، المغرب · 507367-808 212+ ·
cabinetlahfaia@gmail.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 1 أكتوبر 2026.