الإيجار المفضي إلى تملك العقار

صيغة محينة بتاريخ 26 أكتوبر 2011

القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار[1]

كما تم تعديله:

القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.11.170 صادر في 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

[1] - الجريدة الرسمية عدد 5172 بتاريخ فاتح ذي القعدة 1424 (25 ديسمبر 2003)، ص 4375.

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، أسماه 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 المكتري 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 والمكتري 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[2] ؛
- 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)[3] ؛
- 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 المكترين[4].

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.

---

[2] - تم نسخه بمقتضى المادة 75 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013)؛ الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435(28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

[3] - تم نسخه بمقتضى المادة 75 من القانون رقم 67.12، السالف الذكر.

[4] - تم نسخه بمقتضى المادة 75 من القانون رقم 67.12، السالف الذكر.

يقيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض[5] طبقا 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[6].

يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود[7].

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

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

تحدد بنص تنظيمي تعريفة إبرام هذا المحرر[8].

---

[5]- تم إحلال عبارة "محكمة النقض" محل عبارة "المجلس الأعلى" في جميع النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ومن جملتها قانون المسطرة المدنية، وذلك بموجب المادة الفريدة من القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.11.170 صادر في 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

[6] - تم نسخه بمقتضى المادة 103 من القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.101 بتاريخ 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)؛ الجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 7 ذو القعدة 1429 (6 نوفمبر 2008)، ص 4044.

[7] - أنظر المرسوم رقم 2.04.757 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) بتطبيق أحكام المادتين 4 و16 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار؛ الجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 24 ذو القعدة 1425 (6 يناير 2005)، ص 46.

المادة الأولى

"تطبيقا لأحكام المادتين 4 و 16 من القانون رقم 51.00 المشار إليه أعلاه، يؤهل لتحرير عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وعقد البيع النهائي الخاص بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، الموثقون والعدول والمحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض.

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 الإسمية المحددة سنويا."

[8] - أنظر المرسوم رقم 2.04.143 الصارد في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) تحدد بموجبه تعريفة إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الابتدائي والنهائي للعقارات في طور الإنجاز؛ الجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 24 ذو القعدة 1425 (6 يناير 2005)، ص 41.

المادة الأولى

"تحدد تعريفة إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز في مبلغ 500 درهم يؤدى لفائدة محرر العقد".

المادة الثانية

"يتقاضى محرر العقد النهائي لبيع العقار مبلغا يتناسب مع ثمن البيع الإجمالي للعقار، وذلك كما يلي:

- أقل من 120.000 درهما أو ما يعادله : مبلغ 600 درهم ؛
- من 120.001 درهم إلى 200.000 درهم : مبلغ 1.000 درهم ؛
- من 200.001 درهم إلى 500.000 درهم : مبلغ 2.500 درهم ؛
- من 500.001 درهم وما فوق : نسبة 0.50% من المبلغ الإجمالي للعقار."

يحق للمكتري المتملك الانتفاع من العقار بمجرد إبرام هذا العقد.

المادة 5

إذا كان العقار محفظا، يطلب المكتري 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 كليا أو جزئيا ؛
- ثمن البيع المحدد غير قابل للمراجعة ؛
- مبلغ التسبيق عند الاقتضاء وتحديد الوجيبة التي يتحملها المكتري المتملك وفترات وكيفية تسديدها وكذا كيفية خصم الوجيبة من ثمن البيع ؛
- تخويل المكتري المتملك إمكانية تسبيق أداء ثمن البيع كليا أو جزئيا 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 للمكتري المتملك لممارسة حقه في تملك العقار وكذا شروط التمديد والفسخ المسبق للعقد.

الباب الثالث: حقوق والتزامات الأطراف

المادة 8

يتعين على المكتري المتملك أداء الوجيبة باعتبارها مبلغا يؤدى على دفعات مقابل تملك العقار أو جزء منه لاحقا. تتكون الوجيبة وجوبا من جزئين : مبلغ متعلق بحق الانتفاع من العقار والآخر يتعلق بالأداء المسبق لثمن تملك العقار.

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

المادة 9

يلتزم المكتري 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 طبقا 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[9].

المادة 10

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

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

المادة 11

يتمتع المكتري 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 المكتري 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 يرتكز عليها ثبات أو صلابة 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.

---

[9] - القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1432 (3 أكتوبر 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1432 (7 نوفمبر 2002)، ص 3175.

الباب الرابع: تملك العقار

المادة 15

يتعين على البائع، ثلاثة أشهر قبل حلول تاريخ حق الخيار، أن يطلب من المكتري 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 المتبقى 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[10].

المادة 17

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

المادة 18

يتسلم المكتري 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 للمكتري المتملك الذي أدى ثمن البيع كاملا اللجوء إلى المحكمة لطلب إبرام عقد البيع النهائي.

يعتبر الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع بمثابة عقد البيع النهائي.

---

[10] - أنظر المرسوم رقم 2.04.757، سالف الذكر.

المادة الأولى

"تطبيقا لأحكام المادتين 4 و 16 من القانون رقم 51.00 المشار إليه أعلاه، يؤهل لتحرير عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وعقد البيع النهائي الخاص بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، الموثقون والعدول والمحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض.

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."

الباب الخامس: في فسخ العقد

المادة 20

في حالة فسخ العقد لأسباب منسوبة إلى البائع، يحق للمكتري 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 للمكتري 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 المكتري المتملك من أي حق في البقاء في المحل ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، مع مراعاة أحكام المادة 20 من هذا القانون.

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

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

212121444

الفهرس

قانون رقم 51.00 يتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار 4
الباب الأول: أحكام عامة 4
الباب الثاني: إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار 5
الباب الثالث: حقوق والتزامات الأطراف 7
الباب الرابع: تملك العقار 8
الباب الخامس: في فسخ العقد 9
الفهرس 11