



الالتزامات القانونية لأطراف عقد بيع العقار في طور الإنجاز

على ضوء القانون رقم 107.12

الطالب الباحث: د. مريم عزوزي

دكتوراه في القانون الخاص

المغرب

## مقدمة

يُعدّ بيع العقار في طور الإنجاز من العقود الحديثة التي فرضتها التحولات العمرانية والتوسع الحضري بالمغرب، كآلية لتسهيل تملك السكن، وتشجيع الاستثمار العقاري، فضلاً عن المساهمة في مواجهة أزمة السكن التي تعاني منها البلاد بسبب النمو الديموغرافي المتسارع وندرة الوعاء العقاري وارتفاع تكلفة البناء. بيد أن هذا النوع من البيوع يثير مجموعة من الإشكالات القانونية الدقيقة، بسبب طبيعته الخاصة التي تتمثل في كونه بيعاً لعقارٍ غير موجود مادياً عند إبرام العقد، إذ يبني على وعود و ضمانات يقدمها البائع للمشتري حول إنجاز العقار وفق مواصفات وشروط محددة مسبقاً.

واستجابةً لهذه الإشكالات، وسعيًا لضمان استقرار المعاملات العقارية وتعزيز الثقة في القطاع العقاري، قام المشرع المغربي بوضع إطار قانوني خاص لتنظيم هذا النوع من العقود، تمثل بدايةً في القانون رقم 44.00، ثم تعديله وتتميمه من خلال القانون رقم 107.12، الذي أتى بمجموعة من التدابير الحمائية الجديدة الرامية إلى تأطير الالتزامات التعاقدية وتوضيح آثارها، وتحديد المسؤوليات والضمانات المترتبة على كل طرف، وذلك بهدف توفير قدر أكبر من الحماية للمشتري الذي يكون في وضعية أضعف، وإرساء توازن عادل بينه وبين البائع (المنعش العقاري).

في هذا السياق، فرض المشرع على عاتق البائع مجموعة من الالتزامات الجوهرية، أهمها الالتزام بإنجاز العقار في الآجال المتفق عليها ووفق المواصفات الواردة في دفتر التحملات، وتسليم المبيع بما يتماشى مع الشروط المتفق عليها في العقد الابتدائي، إضافة إلى ضرورة تقديم ضمانات مالية و ضمانات تأمينية للوفاء بالتزاماته تجاه المشتري، سواء في حالة الإخلال أو عدم إتمام الأشغال. في المقابل، ألقى القانون على المشتري التزامات مهمة، أبرزها الالتزام بأداء الثمن تبعاً لتقدم الأشغال وفق جدول زمني واضح، والتزامه باحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بتسليم العقار وإبرام العقود النهائية، فضلاً عن الالتزام بالإعلام في حالة التخلي عن الحقوق الناتجة عن هذا البيع للغير.



من هنا تبرز إشكالية جوهرية في دراسة هذا الموضوع تتعلق بمدى فعالية ونجاعة المقتضيات الواردة في القانون رقم 107.12 في تحقيق الحماية القانونية المنشودة لطرفي العقد، ومدى قدرتها على تحقيق توازن فعلي وفعال بين مصالح الطرفين، وضمان تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقهما على نحو يمنع النزاعات أو يحدّ منها قدر الإمكان.

**المطلب الأول: الالتزامات الملقاة على عاتق البائع في بيع العقار في طور الإنجاز**

**المطلب الثاني: الالتزامات الملقاة على عاتق المشتري في بيع العقار في طور الإنجاز**

**المطلب الأول: الالتزامات الملقاة على عاتق البائع في بيع العقار في طور الإنجاز**

نظراً لكون البائع هو الطرف المبادر إلى التعاقد في بيع العقار في طور الإنجاز، فقد ألزم المشرع المغربي هذا الأخير بمجموعة من الالتزامات الأساسية التي تمس جوهر هذا النوع من البيوع، وتستهدف بالأساس ضمان حقوق المشتري وتمكينه من التملك الفعلي في ظروف آمنة. وتتنوع هذه الالتزامات بين ما هو متعلق بإنجاز العقار وتسليمه (الفقرة الأولى) وما هو ذو طابع مالي وضماني (الفقرة الثانية).

**الفقرة الأولى: الالتزامات المتعلقة بإنجاز العقار وتسليمه**

تشكل الالتزامات المرتبطة بإنجاز العقار وتسليمه جوهر العلاقة التعاقدية في بيع العقار في طور الإنجاز، على اعتبار أن المبيع لا يوجد بعد، وإنما يُؤسس على وعود وضمانات البائع المتعلقة بإنجاز البناء وتسليمه في الأجل المتفق عليه ووفق المواصفات المحددة في دفتر التحملات.

**أولاً: الالتزام بإنجاز العقار واحترام الأجل**

يعتبر بيع العقار في طور الإنجاز طبقاً للمادة 1-618 من قانون 107.12<sup>1</sup> كل اتفاق يلتزم بمقتضاه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد، وبالتالي فإن الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق البائع هو إنجاز العقار داخل هذا الأجل.

ويعد التزام البائع ببناء العقار من أهم الخصائص التي ينفرد بها هذا النوع من البيوع، لأنه ينصب على عقار غير موجود وقت إبرام العقد، ويتفرع هذا الالتزام إلى شقين أحدهما يتعلق بإنجاز العقار، والثاني بضرورة احترام الأجل المتفق عليه لإنجازه هو ما يستوجب أن تتوفر أرض يقام فوقها البناء، وهي التي قصدتها المشرع عند تنصيبه في المادة 3-618 من نفس القانون<sup>2</sup> على الإشارة إلى الرسم العقاري إذا كانت الأرض محفظة، أو إلى مراجع الملكية إذا كان العقار غير محفظ مع التنصيص في جميع الأحوال على الحقوق العينية والارتفاقات التي تثقل العقار حتى يكون المشتري على بينة من الوضع القانوني للعقار محل التعاقد<sup>3</sup>.



وبالتالي، فإن البناء يتطلب عنصرين أساسيين: أولهما تثبيت البناء على الأرض بواسطة أساس مبني أو الإسمنت، وثانيهما ضرورة قيام هذا التثبيت بواسطة فعل أو عمل إنسان<sup>4</sup>.

ويتعلق بناء العقار محل عقد البيع المنصوص عليه في الفصل 1-618 بالبنائات المعدة لأغراض مختلفة، سواء كانت مخصصة لغرض سكني أو مهني أو تجاري أو صناعي أو حرفي، وذلك استنادا الى الفصول اللاحقة لهذا القانون والتي أوجبت توفر عدة شروط لإبرام العقد الابتدائي، من بينها ضرورة الإدلاء بما يفيد الانتهاء من بناء الأساسات وهو أمر لا يمكن تصوره في غير البيانات.

غير أن القانون 107.12 جاء بمستجد مهم، يتمثل في التنصيب على إمكانية إبرام العقد الابتدائي بعد الحصول على رخصة البناء، بعدا ما كان هذا العقد لا يمكن إبرامه إلا عند انتهاء من أشغال الأساسات، إذ تتيح رخصة البناء للإدارة الاطلاع على جميع المعلومات الضرورية المتعلقة بمشروع البناء، و التأكد من مدى مطابقته للضوابط والقواعد الجاري بها العمل وفق المخططات التعميرية، كما تعد هذه الرخصة مؤشرا عن حسن نية البائع في تنفيذ التزامه الأساسي المتمثل في بناء العقار، وذلك في سياق البحث عن حلول لأزمة السكن التي تعرفها بلادنا بسبب عدة عوامل، من بينها النمو الديمغرافي وضعف المشاريع المنجزة، وغياب سياسة عقارية واضحة.

ويعد التزام البائع بإنجاز العقار داخل أجل محدد من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المنعش العقاري بعد توقيع العقد الابتدائي، إذ لا يكفي هذا الأخير بالالتزام بإقامة عقار وفقا للأوصاف المتفق عليها، بل عليه كذلك إنهاء الأشغال داخل المدة المحددة التي يتم التنصيب عليها صراحة في العقد.

وقد حرص القانون رقم 107.12 على تأكيد هذا الالتزام، بما ينسجم مع ما كان عليه الأمر في ظل القانون 44.00، إذ يعد إنجاز البناء داخل الأجل المتفق عليه التزاما جوهريا، يشكل الفيصل في تكييف طبيعة العقد وتحديد النظام القانوني المطبق عليه، بحيث لو كان العقار جاهزا مسبقا لكان العقد عقد بيع عادي تحكمه القواعد العامة.

ويكتسي تحديد المدة اللازمة لإنهاء أشغال البناء أهمية قصوى بالنسبة للطرفين فهو وسيلة فعالة لحث المنعش على الإسراع في إنجاز البناء المتفق عليه، كما يمكن المشتري من التوفر على رؤية واضحة لتاريخ التسليم<sup>5</sup>، وتتجلى أهمية تحديد الأجل فيما يلي:

- أن نهاية مدة الإنجاز تعد نقطة انطلاق احتساب التزام البائع بتسليم العقار إلى المشتري، طبقا للفصلين 18-618 و 19-618 من قانون 107.12، حيث يلزم البائع بمجرد إنجاز البناء والحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة بإبلاغ المشتري بذلك داخل أجل لا يتعدى 60 يوما من تاريخ الحصول على إحدى هاتين الوثيقتين<sup>6</sup>.



كما تعد نهاية مدة الإنجاز المنطلق الأساسي لحساب التعويض عن التأخير في إنجاز العقار داخل الأجل المحدد طبقاً للفصل 12- 618

من نفس القانون.

وعليه فإن تحديد الأجل من طرف البائع والمشتري يعد عنصراً جوهرياً من العناصر التي يتكون منها العقد الابتدائي، واحترامه يعد ضماناً

أساسية لحماية حقوق المشتري وتفادي نزاعات مستقبلية محتملة.

**ثانياً: الالتزام بوضع دفتر التحملات واحترام شروطه**

ألزم القانون البائع بوضع دفتر تحملات يتعلق بالبناء، والغرض المخصص له، وأنواع الخدمات والتجهيزات التي يتعين إنجازها، ويفهم من

هذا الإلزام، الوارد في الفقرة الأولى من الفصل 4- 618 من قانون 107.12، أن تحديد مدة الإنجاز والتسليم يتم باتفاق الطرفين كتابة في

العقد، حيث يوقع كل من البائع والمشتري على دفتر التحملات، وتسلم نسخة مشهود بمطابقتها لأصل إلى المشتري.

ويتعين على البائع احترام الشروط الواردة في دفتر التحملات، مما يجعله ملزماً بإنجاز البناء وفقاً للمواصفات المتفق عليها، وكذا الشروط

التقنية المحددة، طبقاً لمقتضيات قوانين التعمير والنصوص التنظيمية الجاري بها العمل<sup>7</sup>، وهو ما نص عليه الفصل 7- 618 من نفس القانون

بشكل صريح<sup>8</sup>.

ولا تقتصر التزامات البائع على إبرام العقود مع الراغبين في الشراء فحسب، بل يتوجب عليه أيضاً تنفيذ الأشغال ومراقبتها بصفة مستمرة

إلى غاية الانتهاء منها. ومن هذا المنطلق، الزم المشرع المغربي البائع بالإدلاء، عند إبرام العقد النهائي، بشهادة صادرة عن المهندس المعماري

تثبت انتهاء الأشغال ومطابقة العقار لمضامين دفتر التحملات، وذلك ضماناً لحقوق المشتري واطمئنانه إلى أن العقار قد تم إنجازها وفق

الشروط المحددة سلفاً في العقد الابتدائي<sup>9</sup>.

وتمنح هذه الشهادة، في الغالب، بناء على طلب المشتري، الذي يحق له بعد انتهاء البناء داخل الأجل المحدد، أن يعين البناء ويتحقق من

مدى مطابقته لما ورد في دفتر التحملات. وقد يرتأى أن المطابقة يلتزم إثباتها عن طريق شهادة من إحدى ذوي الاختصاص، ففي هذه الحالة

يحق له التمسك بذلك، ولا يمكن إبرام العقد النهائي إلا بعد حصول البائع عليها والإدلاء بها<sup>10</sup>.

فشهادة مطابقة العقار لدفتر التحملات في حقيقتها من أبرز ضمانات الحماية الممنوحة للمشتريين، خاصة أنه لم يعاين محل العقد عند

التوقيع على العقد الابتدائي، ولذلك فمن حقه أن يتأكد من توفرها عند إبرام العقد النهائي<sup>11</sup>.



### ثالثا: الالتزام بتسليم المبيع ونقل الملكية

يعتبر انتقال الملكية من مستلزمات عقد البيع وخاصة جوهرية تميزه عن غيره من العقود المسماة وعليه يتم انتقال الملكية بصورة فورية وبمجرد إبرام عقد البيع<sup>12</sup> أو من تاريخ صدور الحكم النهائي في الدعوى إذا كان العقار غير محفظ أو في طور التحفيظ، وتنتقل الملكية بعد تقييد العقد النهائي أو الحكم بالسجل العقاري إذا كان العقار محفظ حسب المادة 20-618، ويترتب عن انتقال الملكية التزام البائع بتسليم العقار وجعله تحت سلطة المشتري، ويحصل هذا التسليم بمناولة سندات الملكية والمفاتيح عند الاقتضاء إذا كانت في يد البائع أما إذا كانت في يد الغير فيكتفي تسليم سند الملكية لأنه يسمح للمشتري الحصول على المفاتيح من ذلك الغير.

وبالرجوع إلى مقتضيات الفصل 3-618 المكرر من قانون 107.12 نجد أنه ينص على ضرورة إدراج أجل التسليم ضمن مضمون العقد الابتدائي، إلا أنه يلاحظ في هذا الخصوص أن التزام البائع بتسليم العقار المنجز حطى بالتنظيم الكافي من طرف المشرع المغربي، لاسيما وأن هذا التسليم يشكل مرحلة أساسية ضمن مراحل التعاقد بشأن عقار في طور الإنجاز، ويعد من الالتزامات الرئيسية الملقاة على عاتق البائع المقول، الذي لا تبرأ ذمته إلا إذا وضع العقار تحت تصرف المستهلك بما يتيح لهذا الأخير حيازته و الانتفاع به دون معارض أو منازع ينازعه<sup>13</sup>. وقد نظم المشرع المغربي هذا الالتزام من خلال مقتضيات الفصول 499 و 525 من قانون الالتزامات والعقود، حيث يتضح أن المقصود بالتسليم هو قيام البائع بجملة من الإجراءات والالتزامات منذ إبرام عقد البيع إلى حين تمكين المشتري من الانتفاع بالشيء المبيع، ويتم التسليم الفعلي للعقار بوضعه تحت تصرف المشتري بما في ذلك تسليم المفاتيح الشقة في التاريخ والمكان المتفق عليه في العقد، حتى يتسنى له الحيازة الهادئة والانتفاع الكامل.

غير أن وضع العقار تحت تصرف المشتري لا يعد تسليما تاما، إذ لا يتحقق هذا الأخير إلا بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، باعتبارها الوثيقة التي تثبت مطابقة العقار لدفتر التحملات من طرف البائع، طبقا لمقتضيات الفصل 18-618 من قانون الالتزامات والعقود. كما يلزم البائع بإخبار المشتري بذلك داخل أجل 60 يوما من تاريخ الحصول عليها، بعدما كان هذا الاجل محددًا في 30 يوم بموجب القانون رقم 14.44.00<sup>14</sup>.

وتمنح رخصة السكن أو شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الجماعي المختص بعد إجراء معاينة العقار بناء على طلب من المالك. أما في حالة ما إذا تولى المهندس المعماري الإشراف على الأشغال، فإن شهادته تعني عن إجراء المعاينة. شريطة أن تثبت إنجاز الأشغال وفقا للمعايير المحددة. أما إذا تبين أن الأشغال لم تنجز وفقا للضوابط القانونية، فإن العقار يعتبر غير منجز، بما يترتب عن ذلك من آثار قانونية أهمها عدم الحصول على رخصة السكن إذا كان العقار مخصصا للاستعمال السكني أو شهادة المطابقة إذا كان العقار مخصصا للاستعمال غير



السكني، كما ينص على ذلك الفصل 15-618 الذي يؤكد أن العقار لا يعد منجزا ولو تم الانتهاء من بنائه، إلا بعد الحصول على إحدى الوثيقتين المذكورتين.

### الفقرة الثانية: الالتزامات المالية والضمانية للبائع

إلى جانب التزامه بإنجاز وتسليم العقار، يتحمل البائع التزامات مالية وضمانية تهدف إلى تعزيز الحماية القانونية للمشتري، بالنظر إلى خصوصية هذا النوع من البيوع وطبيعة المخاطر المرتبطة بها، سيما في ظل التعاقد على شيء لم يوجد بعد مادياً

#### أولاً: الالتزام بتقديم ضمانات أو تأمين

يعد بيع العقار في طور الإنجاز من التصرفات التي تنطوي على مجازفة، بالنظر إلى كونه يتم بناء على التصاميم فقط، دون وجود فعلي للعقار. ولذلك، وسعيًا من المشرع المغربي إلى توفير حماية قانونية معززة للمشتري، ألزم البائع بتقديم ضمانات بنكية أو أي ضمانات مماثلة عند الاقتضاء كنوع من التأمين، وهو ما نص عليه الفصل 9-618 من القانون 107.12 المتتم والمغير للقانون 44.00. ويتعين على البائع أن يقدم لفائدة المشتري إما ضمانات إنهاء الأشغال أو ضمانات استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تنفيذ العقد.

وقد أوصى المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي بتوفير البائع للمشتري ضمانات إنهاء الأشغال وتسليم السكن كقاعدة أساسية، بالنظر إلى أن عملية اقتناء العقار لا تندرج فقط ضمن المعاملات الاقتصادية، بل تنطوي على أبعاد اجتماعية تهدف إلى تمكين المواطن من سكن لائق، وتحقيق كرامته واندماجه الاجتماعي، وليس فقط ضمان استرجاع المبالغ المؤداة<sup>15</sup>.

ويظهر جلياً أن البائع له الحق في الاختيار بين إنجاز ضمانات استرجاع الأقساط وضمائم إنهاء الأشغال والحال أن اختيار البائع لواحد منهما قد لا تحقق به الغاية المرجوة، فضمائم إنهاء الأشغال لا تعتبر بديلاً لضمانات استرجاع الأقساط باعتبار أن لكل ضمانات من هذه الضمانات غاية مستقلة تختلف عن الأخرى لذلك كان جديراً بالمشرع المغربي إلزام البائع بتقديم ضمانات إنهاء الأشغال وضمائم استرجاع الأقساط للمشتري معاً، وذلك باستعمال "واو العطف" بدل أو التي تفيد الخيار بين أمرين لا يعني أحدهما عن تحلف الآخر، وخصوصاً أن البائع سيعتمد لتقديم ضمانات استرجاع الأقساط لأنها مناسبة بالنسبة له.

ويذهب أحد الفقهاء<sup>16</sup> للقول بأن المشرع المغربي سلك سياسة التدرج في استعماله للمصطلحات الغامضة التي حملت كل من الفقه والقضاء الكثير من الجهد والعناء لفهم قصد المشرع فبعد أن استعمل مصطلح "الضمانات الأخرى المماثلة" فإنه حاول التلطيف من حدة هذا الغموض عندما استبدل هذه الصيغة التي تعد في العمق من المصطلحات الواسعة جداً والتي تثير في معناها العام الذي يتمثل في تقديم البائع للضمانة المالية التي تؤمن للمشتري حصوله على العقار المتعاقد عليه.



ويلاحظ أيضا أن المشرع المغربي وجد نفسه في مفترق طرق بين الرغبة في تحقيق تطهير فعلي لقطاع البناء، وبين واقع اقتصادي وبنوي متأزم، ما جعله يعتمد على مبدأ اختيار التأمين على المسؤولية في مجال البناء بالرغم من الركود المالي الذي يشهده القطاع<sup>17</sup>.  
ومن جهة أخرى، وبمقتضى الفصل 11-618 استثنى المشرع المؤسسات العمومية والشركات التي يعود مجموع رأسمالها للدولة أو لأي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام من توفير هذه الضمانات على اعتبار أن الدولة ليست بحاجة إلى إعطاء ضمانات عن المشاريع التي تقيمها لأن ذلك يعد مساسا بمهيتها<sup>18</sup>.

### ثانيا: التزام البائع بالضمان

رغم أن المشرع المغربي لم ينص صراحة على الضمان في النصوص المنظمة لبيع العقار في طور الإنجاز فإن طبيعة هذا النوع من البيع تقتضي التزام البائع بضمان استفادة المشتري من المبيع بعد التعاقد، ولذلك تطبق الأحكام العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود، والتي تحمل البائع عدة التزامات:

#### 1: ضمان التعرض

يلتزم البائع بموجب القواعد العامة المنظمة للبيع بواجب ضمان التعرض والاستحقاق إذ يكفي أن ينقل البائع للمشتري ملكية المبيع وأن يسلمه إياه، بل يجب أن يضمن له بقاء الملكية والانتفاع بما يحسب العرض المعد له سلفا وهو ما لا يمكن تحقيقه إلا من خلال إلزام البائع بضمان التعرض وضمان الاستحقاق.

#### ✓ ضمان التعرض الصادر عن البائع

التعرض هو كل فعل يؤدي إلى حرمان المشتري من كل أو بعض السلطات التي يخولها المبيع، بحسب الحالة التي كان عليها وقت البيع وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين، والتعرض إما أن يكون صادرا من بائع العقار نفسه أو من الغير ويلتزم البائع بضمان التعرض الصادر عنه باعتباره طرف أساسيا في عقد البيع وعليه أن يسهل للمشتري مأمورية الانتفاع بالشيء المبيع ولا فرق في ذلك بين أن يكون تعرضه دو طابع مادي أو يأخذ طابع قانونيا<sup>19</sup>.

والتعرض المادي يقصد به كل تصرف من شأنه حرمان المشتري من الحيابة الهادئة<sup>20</sup> ولا يدخل في نطاق التعرض المادي ما يمكن أن يرتكبه البائع من أعمال منافية للقانون<sup>21</sup> أو يعاقب عليها القانون الجنائي وفقا للفصل 570 منه<sup>22</sup> وينقسم التعرض المادي إلى نوعين: نوع يقوم على أعمال مادية محضة تقع من البائع، ونوع يقوم على تصرفات قانونية تصدر من البائع ومن أمثلة النوع الأول أن يبيع المالك بئرا، ثم



يعتمد بعد ذلك إلى حفر بئر في ملكه بالقرب من البئر الذي باعه، مما يؤدي إلى نقص في ماء هذا الأخير، ومن أمثلة النوع الثاني أن يبيع البائع العقار مرة ثانية، ويبادر المشتري الثاني إلى التسجيل قبل المشتري الأول، فتنتقل الملكية إليه دون المشتري الأول لتبرع من الأخير العقار<sup>23</sup>. أما بخصوص التعرض القانوني، فالمقصود به كل تعرض يستند إلى ادعاء لحق يترتب عليه حرمان المشتري من كل أو بعض منافع الشيء المبيع، سواء كان حق المدعي به سابقا على البيع أو لاحق له<sup>24</sup> ومن ثم فإذا ما ادعى البائع حقا على العقار المبيع بشكل يؤدي إلى الإضرار بحقوق المشتري، فإن ذلك يعد تعرض قانونيا صادر من البائع، مثل ادعائه وجود حق قانوني كالارتفاق والانتفاع والرهن والسطحية أو غيرها من الحقوق الأخرى، سواء كانت ذات طابع عيني أو شخصي، فالبائع بمجرد أن يتنازل عن ملكية الشيء المبيع للطرف المشتري إلا وسقط حقه في الاستفادة من الامتيازات التي كانت ثابتة له بمقتضى حق التملك وذلك لم يحصل الاتفاق على خلاف ذلك<sup>25</sup>.

### ✓ ضمان التعرض الصادر عن الغير

قد يجد المشتري نفسه في مواجهة أجنبي يطالبه بحق على العقار المبيع (حق الرهن مثلا) بحيث يكون هذا البائع ملزما بضمان تعرض الغير دفاعا ونيابة عن المشتري وفي تملكه للعقار المبيع.

ولكي تأتي مواجهة بائع العقار بالتزامه بضمان التعرض الصادر عن الغير لا بد من التوفر الشروط التالية:

- أن يكون تعرض الغير مرتكز على سبب قانوني.

- أن تعرض الغير واقعا بالفعل.

- أن يكون تعرض الغير مرتبطا بفترة ما قبل التعاقد أو واقعا بعد نتيجة فعل البائع<sup>26</sup>

### 2: ضمان الاستحقاق

- الاستحقاق يعني انتزاع المبيع من المشتري أو تهديده بانتزاعه منه<sup>27</sup>، وبمفهومه الضيق يفيد ضياع حق بمقتضى حكم قضائي<sup>28</sup> وضمان

الاستحقاق لعقار في طور البناء لا يخرج عن حكم القواعد العامة، فهو إما أن يكون ضمانا للاستحقاق الكلي أو ضمانا للاستحقاق الجزئي.

- والاستحقاق الكلي يقصد به حرمان المشتري من العقار المبيع كليا<sup>29</sup>. ولقد أشار المشرع المغربي لضمان الاستحقاق الكلي من خلال

الفصل 538 من ق.ل.ع وجعل التعويض المقرر للمشتري يشمل ثمن المبيع ومصروفات العقد عن مصروفات القضائية والخسائر المترتبة مباشرة عن الاستحقاق.



- أما الاستحقاق الجزئي يتحقق إذا استحق الغير ملكية جزء من العقار المبيع أو تقرر له تكليف على هذا العقار محل البيع في طور الإنجاز ينقص من قيمته كظهور حق ارتفاق غير ظاهر أو وجود حق كراء نافذ في مواجهة المشتريين بمعنى الاستحقاق الذي يؤدي إلى انتقاص العقار المبيع<sup>30</sup>.

وقد نظم المشرع المغربي أحكام الاستحقاق الجزئي في الفصل من 542 ق. ل. ع حيث نص على انه في حالة الاستحقاق الجزئي الذي يبلغ من الأهمية جدا بحيث يعيب الشيء المبيع وبحيث أن المشتري كان يمتنع عن المشتري لو علم به.

يثبت للمشتري الخيار بين استرداد ثمن الجزء الذي حصل استحقاقه والاحتفاظ بالبيع بالنسبة إلى الباقي، وبين نسخ البيع واسترداد كل الثمن، وإذا لم يبلغ الاستحقاق الجزئي من الأهمية الحد الكافي لتبرير فسخ البيع لم يثبت للمشتري إلا الحق في إنقاص الثمن بقدر ما استحق.

### 3: ضمان العيوب الخفية

يعتبر موضوع ضمان العيوب الخفية من المواضيع بالغة الأهمية لعلاقتها بالحياة العملية وبميدان المعاملات التي تتم بين الأفراد سواء داخلها أو دوليا<sup>31</sup> والمشرع لم يقدم تعريف للعيوب الخفية الموجب للضمان في عقد البيع لكنه حدد نطاقه في أمرين: الأول نقصان المبيع في منفعته أو وجه الاستعمال المعد له بالنظر لطبيعته أو بموجب الاتفاق والثاني يتمثل في تخلف الصفات التي اشترطها المشتري أو أغفلها البائع.

- والعيوب الخفية هو ذلك النقص أو الفعل الذي يوجد في الشيء المبيع بصورة غير مألوفة بمعنى أن الشيء المبيع في طبيعته يكون خاليا من تلك العيوب<sup>32</sup> أو كما قال أحد الفقه<sup>33</sup> أن العيب هو كل ما يصيب الفطرة السليمة للشيء ويترتب على ذلك نقصان في قيمته أو مجرد التأثير على منفعته وفقا لما خصص له المبيع بسبب الطبيعة أو بمقتضى الاتفاق، ومثال للعيوب الموجب للضمان أن يقف المشتري على نقص في مساحة العقار خلاف لما هو متفق عليه ومتضمن في عقد البيع الابتدائي أو أن يكشف المشرع عدم سلامة الأساس أو النقص في الخرسانة أو رطوبة مفرطة في العقار<sup>34</sup>.

ولا يمكن اعتبار العيب موجب للضمان إلا إذا توفرت فيه بعض الشروط وهي أن يكون خفيا يعني أن يكون العيب غير مكشوف ولا ظاهر، وقد نظم المشرع هذا الشرط من خلال الفصل 569 من ق. ل. ع وأن يكون العيب قديما يعني أن يصيب المبيع وهو لازال تحت يد البائع وأن يكون مؤثرا أي جسيما يصيب المبيع في قيمته أو منفعته بحيث لو علم به المشتري لما تعاقد وامتنع عن شراء المبيع وقد نظم المشرع هذا الشرط من خلال الفصل 549 من ق. ل. ع<sup>35</sup>.



كما أن البائع لا يلتزم بضمان العيوب الظاهرة ولا العيوب التي كان المشتري يعرفها أو كان يستطيع بسهولة أن يعرفها وذلك بمقتضى الفصل 569 من ق. ل. ع باستثناء العيوب التي بمقدور المشتري اكتشافها، وضح البائع بعدم وجودها وذلك بمقتضى الفصل 570 من ق. ل. ع<sup>36</sup>.

#### 4- التزام البائع بالضمان المشتري

- ينص الفصل 769 من ق. ل. ع على " أن المهندس المعماري أو المهندس أو المقاول المكلفان مباشرة من رب العمل يتحملان المسؤولية إذا أخذت خلال عشر سنوات الثانية لإتمام البناء أو غيره من الأعمال التي نفذها أو أشرف على تنفيذها، انهار البناء كلياً أو جزئياً أو هددته خطر واضح بالانهيار بسبب نقص المواد أو عيب في البناء أو عيب في الأرض..."

ومن خلال الفصل أعلاه يتضح أن المهندس المعماري أو المهندس أو الأعمال بضمان لصاحب العمل ما يحدث بالبناء والمنشأة خلال عشر سنوات من انهيار كلي أو جزئي وما يوجد فيها من عيوب تهدد سلامتها أي أن صاحب الحق في ضمان المشتري هو رب العمل. فحسب الفصل 1- 618 من ق. ل. ع فإن بائع العقار في طور الإنجاز يظل محتفظاً بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية الانتهاء من الأشغال.

فمشتري العقار في طور الإنجاز كخلف خاص له الحق في الرجوع على البائع والمعماريين بالضمان العشري المنصوص عليه في الفصل 769 من ق. ل. ع وأن حق الرجوع بالضمان يكون قد انتقل إلى المشتري مع المبنى المباع طبقاً لنظرية الاستخلاف في الحقوق والالتزامات<sup>37</sup>. وبالتالي إذا باع رب العمل البائع المبنى المشيد أو في طور التشييد ثم هدم ذلك البناء كلياً أو جزئياً، أو ظهر فيه عيب يهدد سلامته أو متانته جاز للمشتري الرجوع بالضمان العشري على كل المتدخلين في عملية البناء بموجب الدعوى المباشرة كما يجوز له أيضاً ملاحقة بائع العقار في طور الإنجاز ويرجع عليه بضمان العيب، وهكذا يكون للبائع الحق في الرجوع وبدوره المهندس المعماري أو المقاول بالضمان<sup>38</sup>.

المطلب الثاني: الالتزامات الملقاة على عاتق المشتري في بيع العقار في طور الإنجاز

لا تنحصر الالتزامات في عقد بيع العقار في طور الإنجاز على عاتق البائع فقط، بل إن المشتري بدوره يتحمل التزامات لا تقل أهمية، سواء تعلق الأمر بالجانب المالي من خلال أداء الثمن (الفقرة الأولى)، أو بالجانب الإجرائي من خلال احترام الأشكال القانونية المتعلقة بالتخلي أو التسلم (الفقرة الثانية).



### الفقرة الأولى: الالتزامات المالية والتصرفية للمشتري

تتوزع التزامات المشتري بين ما هو مالي يرتبط بأداء الثمن تبعاً لتقدم الأشغال، وما هو تصرفي يرتبط بالتخلي عن الحق، وذلك في إطار من التوازن التعاقدية الذي حاول المشرع من خلاله ضمان مصلحة الطرفين.

#### أولاً: التزام المشتري بأداء الثمن تبعاً لتقدم الأشغال

يعد الثمن الالتزام الحقيقي المقابل للالتزام البائع بإنجاز العقار وفق المواصفات المتفق عليها، ولتوفير حماية أكبر للمشتري، أقر المشرع نظاماً حائماً خاصاً بطريقة أداء الثمن، يتم بموجبه تقسيط الثمن بحسب مراحل تقدم الأشغال، بدل أدائه دفعة واحدة عند التعاقد. وتكمن خطورة هذا الالتزام في أن المشتري يؤدي مبالغ مالية مقابل شيء غير منجز بعد مما يضعه بين رغبة التملك وهاجس ضياع التسيقات.<sup>39</sup>

ولتصحيح الاختلالات التي سادت في ظل القانون السابق رقم 44.00، ألزم القانون رقم 107.12 بضرورة تحديد الثمن مند إبرام العقد الابتدائي أو عقد التخصيص إن وجد، مما يجعل العقد النهائي مجرد توثيق الالتزام السابق.<sup>40</sup>

كما أن تحديد الثمن يعد من العناصر الجوهرية لعقد البيع، وينشأ عنه التزام على المشتري بتسديد الأقساط في آجالها وفق تقدم الأشغال، وإلا فقد العقد محله القانوني وأصبح باطلاً أو مجرد وعد البيع.<sup>41</sup>

ونص الفصل 3- 618 مكرر من ق.ل.ع على إلزام الأطراف بتحديد الثمن الإجمالي، حماية للمشتري من التقلبات المحتملة في أسعار مواد البناء أو اليد العاملة، والتي قد تقع بين تاريخ العقد الابتدائي وتاريخ إبرام العقد النهائي.<sup>42</sup>

وقد زاد المشرع من حماية المشتري عندما نص في الفصل 8- 618 من قانون 107.12 على منع البائع من مطالبة المشتري بأداء أي مبلغ قبل التوقيع على العقد الابتدائي أو عقد التخصيص، وجعل الأداء باطلاً حتى لو تم دفعه بمبادرة من المشتري نفسه.<sup>43</sup>

غير أن الواقع العملي يكشف استمرار ممارسات غير قانونية، حيث يؤدي بعض المشتريين تسيقات قبل إبرام العقد الابتدائي وعند التخصيص وقبل الحصول على رخصة البناء دون منحهم ما يثبت هذا الأداء وهو ما يسمى بالتسيق "noire le" مما يشكل خطراً على المشتري إذا ما أنكر البائع تسلمه هذا المبلغ.<sup>44</sup>

وقد جاء القانون الجديد بنظام تفصيلي لأداء الثمن على النحو التالي:

- 5% عند إبرام عقد التخصيص.

- 5% عند إبرام العقد الابتدائي أو عند وجود عقد التخصيص.



- 10% عند بداية الأشغال.

- 60% تؤدي على ثلاث مراحل:

\* مرحلة الأشغال المتعلقة بالأساسات على مستوى الطابق الأرضي.

\* مرحلة الأشغال الكبرى لمجموع العقار.

\* مرحلة الأشغال النهائية والحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

- 20% عند إبرام عقد البيع النهائي وتسلم المفاتيح.

وهذا عكس ما كان عليه الأمر قبل التعديل في الفصل 6-618 حيث كان المشتري يؤدي الأقساط عبر ثلاث مراحل وهي:

- انتهاء الأشغال المتعلقة بالأساسات على مستوى الطابق الأرضي.

- انتهاء من الأشغال لمجموع العقار.

- الانتهاء من الأشغال النهائية.

كما أنه من خلال الفصل 6-618 فهذا التقسيم الذي أتى به المشرع ليس ملزما للأطراف ويمكنهم الاتفاق على خلافه، بل أنه لا

مانع من أن تكون هذه الأقساط في شكل أداءات دورية ثابتة، وهو ما من شأنه أن يضمن للبائع التمويل اللازم للمشروع<sup>45</sup>.

ثانيا: الالتزام بإعلام البائع في حالة التخلي عن الحق

حول المشرع المغربي للمشتري في عقد بيع العقار في طور الإنجاز إمكانية التخلي عن حقه للغير، لأنه قد يحدث خلال فترة إنجاز العقار

أمر يضطر معه إلى الانسحاب من عقد البيع، كالسفر أو الانتقال إلى مدينة أخرى وقد نص المشرع على هذا المقتضى من خلال الفصل

13-618 من ق.ل.ع على أنه "يجوز للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر.

و يجب أن يتم هذا التخلي وفق الشكل والكيفية المقررين لعقد التخصيص أو لعقد البيع الابتدائي والمنصوص عليها في الفصول 3-

618 و3-618 مكرر و3-618 مكرر مرتين أعلاه.

لا ينتج التخلي أثره تجاه البائع إلا إذا تم تبليغه قانونيا، وتنتقل بقوة القانون جميع الحقوق والالتزامات البائع إلى المشتري الجديد، ويعتبر

هذا التخلي حوالة عقد، ويعد وسيلة لإضفاء المرونة على هذا النوع من التعاقد.



ولعل أهم الفوائد التي يحققها التخلي تتمثل فيما يلي:

- رغبة المشرع في منح عقد البيع الوارد على عقار في طور الإنجاز مرونة أكبر.

- قد يحصل أن يغير المشتري نظرتة في التعاقد على عقار غير موجود أمام غياب حق التراجع المنصوص عليه في مرحلة عقد التخصيص يصعب عليه التراجع عن العقد في مراحل التعاقد الابتدائي، مما يكون معه التخلي عن حقوقه للغير وسيلة تحول التراجع بطريقة مباشرة وتجنبه أداء التعويضات المنصوص عليها في القانون رقم 107.12

يعد التخلي أيضاً بالنسبة للبائع وسيلة لاقتصاد الجهد والنفقات المترتبة عن إنهاء العقد مع المشتري الأول، وإبرام عقد آخر مع مشتري جديد وما يتطلبه ذلك من إهدار للوقت في البحث عن متعاقد جديد واستفاد أشواط طويلة من المفاوضات<sup>46</sup>.

لكن التخلي لا يتم إلا إذا تم احترام شروط حددها المشرع في الفصل 3- 618 من القانون 107.12، وهي كالتالي :

\*إعلام البائع بالتخلي بواسطة إحدى وسائل التبليغ القانونية.

\*إبرام عقد التخلي كتابة، إما في محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يعده مهني قانوني مختص.

ويجب أن يتضمن عقد التخلي نفس البيانات الإلزامية لعقد التخصيص أو البيع الابتدائي<sup>47</sup>.

ويحل المشتري الجديد محل المشتري الأصلي دون إمكانية تعديل العقد، ولا يحق للبائع الاعتراض.

#### الفقرة الثانية: الالتزامات المرتبطة بتنفيذ العقد واحترام آجاله

إلى جانب التزام المشتري بالأداء، فإنه يتحمل أيضاً مسؤوليات ترتبط بتنفيذ العقد واحترام آجاله، سواء فيما يتعلق بتسليم العقار بعد إشعار البائع، أو أداء التعويض عند التأخر في الدفع، وذلك في إطار الحرص على استقرار العلاقة التعاقدية وفعالية التنفيذ.

#### أولاً: التزام المشتري بتسليم العقار المبيع

يلتزم المشتري إضافة إلى أداء الثمن بتسليم العقار المبيع وفق لما يقضي له العقد أو ينص عليه القانون تطبيقاً لمقتضيات الفصل 580 من ق.ع.ل الذي ينص على أنه يلتزم المشتري بتسليم المبيع في المكان والوقت اللذان يحددهما العقد "إذا أسكت العقد عن البيان ولم يجر شأنها عرف التزام المشتري بأن تسليم المبيع فوراً..."



ويتم التسلم بوضع المشتري يده على العقار، مفاتيحه، وسند الملكية، بعد إخباره من البائع بحصوله على رخصة السكن أو شهادة المطابقة بواسطة رسالة (الفصل 618.18) ويجب على المشتري ع الاستجابة لهذا الإشعار قبل مضي 30 يوما من تاريخ التوصل به حسب الفصل 19- 618 من ق.ل. ع لتسلم العقار<sup>48</sup>.

وإذا لم يتم المشتري بتسليم المبيع في الوقت والمكان المحددين في العقد، اعتبر مخرلا بالتزامه وجاز للبائع بعد إنذاره مطالبته بالتعويض عن التأخر في الحكم أو فسخه العقد قضائيا طبقا للقواعد العامة المتعلقة بمطل الدائن<sup>49</sup>.

ويعد التسلم إعلانا عن قبول المشتري لحالة البناء، ويستدل عليه بوضع اليد أو بالاستعمال، بعد إجراء المعائنات الإدارية او التقنية.

#### ثانيا: التزام المشتري بأداء التعويض في حالة التأخر عن أداء دفعات

إن المشرع ألزم المشتري في حالة تأخره على أداء الدفعات حسب المراحل المتفق عليها أو عند انتهاء كل مرحلة كما تمت الإشارة إلى ذلك من قبل بتعويض قدره 1% عن كل شهر تأخير شريطة ألا تتجاوز 10% في السنة<sup>50</sup>.

ويلاحظ أن المشرع ساوى ما بين المشتري والبائع في مبلغ أو نسبة التعويض على الرغم من كون العلاقة التعاقدية هنا غير متساوية بين مشتري غير محترف وبائع محترف في شؤون البناء بل الأكثر من ذلك ألزم المشتري بالتعويض عند دخول أجل الأداء في حين ألزم البائع بالتعويض في حدود المبلغ المؤدى له وليس عند الأجل المحدد للإنجاز الأشغال وبخصوص شروط التعويض فهي نفسها المتعلقة بالبائع كما سبقت الإشارة إلى ذلك<sup>51</sup>.

ومن التزامات المشتري كذلك ضرورة إبرام العقد النهائي بمجرد توصله الرسالة من طرف البائع بغيره فيها بحصوله على شهادة السكنى أو شهادة المطابقة، وذلك داخل أجل محدد 30 يوم، ولهذا الأخير كذلك في حالة امتناعه من المطالبة إما بإتمام البيع أو فسخ العقد.



سعى القانون رقم 107.12، المعدل والمتّم للقانون رقم 44.00، إلى توفير ضمانات تشريعية واضحة لتحقيق التوازن التعاقدى بين البائع والمشتري، من خلال تحديد الالتزامات القانونية الدقيقة التي تفرض على الطرفين القيام بمجموعة من الإجراءات والتصرفات التي من شأنها ضمان تنفيذ العقد بصورة سلسلة وآمنة.

وعلى ضوء ما سبق، تبين أن هذه الالتزامات القانونية التي وضعها المشرع، سواء المتعلقة بإنجاز العقار وتسليمه وفق المواصفات المحددة وفي الآجال المتفق عليها، أو المتعلقة بأداء الثمن وفق مراحل محددة، أسهمت بشكل كبير في إرساء الثقة بين المتعاقدين وتعزيز استقرار المعاملات العقارية. كما مكن هذا التنظيم القانوني من توفير إطار وقائي يحدّ من النزاعات ويضمن تنفيذ الالتزامات بشكلٍ فعّالٍ ومنصف.

وختاماً، يمكن القول إن القانون رقم 107.12 قد قدّم إطاراً قانونياً متقدماً لبيع العقار في طور الإنجاز، من شأنه تعزيز الأمن القانوني والاقتصادي في المجال العقاري، وتكريس مبدأ التوازن بين مصالح أطراف العقد، بما يعكس إرادة المشرع في مواكبة التطور العمراني وتحقيق التنمية المستدامة. ومع ذلك، يبقى المجال مفتوحاً للنقاش القانوني وللتحليل الفقهي والقضائي حول مدى فعالية هذه المقتضيات في التطبيق العملي، بما يسمح بمزيد من التقييم والتطوير في المستقبل.

#### الهوامش:

- <sup>1</sup> - قانون رقم 107.12 بتغيير و تميم القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 ( 12 أغسطس 1913 ) بمناخة قانون الالتزام و العقود.
- <sup>2</sup> - قانون 107.12
- <sup>3</sup> سيد الوردى: " سياسة الدولة في توفير السكن اللائق " أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص ص جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس .
- <sup>4</sup> جيلالي بوحيص الإشكالية القانونية المتعلقة ببيع العقار في طور الإنجاز مجلة القانون المغربي العدد 20059 ص 14.
- <sup>5</sup> -عمر اليوسفي العلوي، "بيع العقار في طور الإنجاز بين النظر والتطبيق"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص تخصص المهن القانونية والقضائية جامعة محمد الخامس السويسي كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الرباط السنة الجامعية 2008-2009 ص72.
- الفصل 18- 618 من القانون رقم 107.12<sup>6</sup>
- <sup>7</sup> - فاطمة الزهراء قلدة "حماية المستهلك في إطار بيع العقار في طور الإنجاز" رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص تخصص الدراسات العقارية، جامعة طنجة كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية طنجة السنة الجامعية 2015-2016 .
- <sup>8</sup> - ينص الفصل 7- 618 من ق . ع ل بتعمد البائع باحترام التصاميم الهندسية وأجل إنجاز البناء، بصفة عامة واحترام شروط دفتر التحملات المشار إليه في الفصل 4- 618 أعلاه غير أنه وبعد الموافقة المنسقة للمشتري يمكن منح إما في البائع للإنجاز العقار .
- نعيم مفيف، "عقود البناء والأشغال العامة والحكمة"، الطبعة الثالثة 2001 دون ذكر المطبعة، صفحة 115.
- <sup>10</sup> - قدوري مصطفى " الحماية القانونية لمشتري العقار في طور الإنجاز على ضوء القانون رقم القانون رقم 12- 107" رسالة لنيل دبلوم الماستر جامعة مولاي اسماعيل مكناس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مكناس.
- وفاء جوهر دراسة تحليلية لقانون 44.00 المجلة القانونية للدراسات القانونية والقضائية العدد 1 ص 93 سنة 2009.
- عبد القادر العرعري، الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة، الكتاب الأول، عقد البيع ص 95.
- <sup>13</sup> - سناء عبوز " حماية المستهلك في عمليات الإنعاش"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص عبد المالك السعدي، كلية الحقوق القانونية والاقتصادية والاجتماعية 2015-2014.
- عبد الحفيظ المشماشي "، بيع العقار في طور الإنجاز" - دراسة على ضوء القانون المغربي والمقارن الطبعة الأولى ذ مط ص. 154
- رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي حول مشروع قانون رقم 12-107.



- 16 - عبد القادر العراري ، العقود الخاصة ، الكتاب الأول ص 328.
- قضية المركب التجاري المغرب العربي الكبير " مدينة الناظور حادث اخبار عمارة في طور البناء المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية عدد 18 سنة 1988 ص 775 . 17 -
- 18 - أنظر تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان حول مشروع قانون قانون رقم 44.00 يتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 الموافق
- 12 غشت 1973 بمثابة قانون الالتزامات والعقود ص 33.
- مليكة الهلالي م .س. ص 74 . 19
- 20 -
- علي إكرام بيع العقار في طور الإنجاز على ضوء أحكام القانون المغربي، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص وحدة التكوين والبحث لقانون -- الأعمال جامعة محمد الأول كلية الحقوق القانونية والاقتصادية والاجتماعية وحدة 2004-2005. 21
- 22- ينص الفصل من ق ج ع يعاقب بالحبس من الشهر إلى ستة أشهر وغرامة من مائتي إلى خمسمائة درهم من انتزع عقار من حيازة غيره حكمه أو باستعمال التدينين.."
- محمد العروصي المختصر في بعض العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة والكرء، الطبعة الرابعة، مرجان، مكناس سنة 2014-2015. 23
- محمد العروصي م. س. ص 183. 24
- علي إكرام م .س. ص 200. 25
- 26- عبد الرحيم أحرشيف الحماية القانونية والقضائية للمستهلك. بيع العقار في طور الإنجاز نموذجا، أطروحة الدكتوراه جامعة عبد المالك السعدي طنجة كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية. سعيد الوجدي الحماية القانونية لمشتري العقار في طور الإنجاز دراسة على ضوء التشريع المغربي والمقارن رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون - الخاص، وحدة القانون المدني والأعمال، جامعة عبد الملك السعدي، كلية العلوم القانونية و وق إطنجة . 27
- 28 - جميلة العماري م .س. ص 121.
- توفيق حسن فرح "عقد البيع والمقايضة" مؤسسة الثقافة الجامعية الطبعة الأولى سنة 1998 ص 142. 29
- سعيد الوجدي، مرجع سابق ص 129. 30
- عبد القادر العراري، مرجع سابق ص 189. 31
- محمد العروصي م. س. ص 189. 32
- عبد القادر العراري، ضمان العيوب الخفية في عقد البيع ص 25. 33
- مصطفى قدوري م. س. ص 188. 34
- الفصل من ق ل. ع لا يضمن البائع العيوب الظاهرة ولا العيوب التي كان المشتري يعرفها أو كان يستطيع بسهولة أن يعرفها. 35
- مليكة الهلالي م. س. ص 84. 36
- 37 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد نظرية الإلتزام بوجه عام، الإثبات وأثار الإلتزام د. ذ. ط مطبعة دار الإحياء الغربي بيروت، السنة.
- مصطفى قدوري م. س. ص 198. 38
- فاطمة الزهراء قلدة م. س. ص 39. 39
- مصطفى قدوري م .س. ص 59. 40
- خالد يوسف وحكيمة السديري، بيع العقار في طور البناء على ضوء التشريع المغربي، منشورات المجلس الأعلى الرباط، 2007 العدد 7، ص 36. 41
- فاطمة الزهراء قلدة م. س. ص 41. 42
- فاطمة الزهراء قلدة م. س. ص 42. 43
- فاطمة الزهراء قلدة م. س. ص 42. 44
- خالد يوسف وحكيمة السديري ص 429. 45
- محمد الحضروي نظام بيع العقارات في طور البناء في القانون المغربي م .س. ص 236. 46
- 47 - عزيز العراسي الحماية القانونية والقضائية لبيع العقار في طور الإنجاز، رسالة لنيل دبلوم الماستر وحدة القضاء والتوثيق جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس سنة 2015-2016.
- مليكة الهلالي م. س. ص 90. 48
- 49- القرمودي يوسف ، حماية المتعاقد في بيع العقار- بيع العقار في طور الإنجاز نموذجا- رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص جامعة عبد المالك السعدي كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية -طنجة ص 88.
- الجيلالي بوحيص م .س. ص 181. 50
- الجيلالي بوحيص م .س. ص 181<sup>51</sup>