

القانون رقم 00-44 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 12-107 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 05-16-1 (3 فبراير 2016).

## الفرع الرابع: بيع العقارات في طور الإنجاز<sup>1</sup>

### الفصل 1-618

يعتبر بيعاً لعقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم بمقتضاه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد ونقل ملكيته إلى المشتري مقابل ثمن يؤديه هذا الأخير تبعا لتقدم الأشغال.<sup>2</sup>  
يحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال.

### الفصل 2-618<sup>3</sup>

يجب أن يتم بيع العقار في طور الإنجاز سواء كان معدا للسكنى أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي من طرف الأشخاص الخاضعين للقانون العام أو الخاص طبقا لأحكام هذا الفرع، وذلك تحت طائلة البطلان.

### الفصل 3-618<sup>4</sup>

يجب أن يرد عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود، وذلك تحت طائلة البطلان<sup>5</sup>.

1 - تَمَّت مقتضيات الفرع الرابع أعلاه، الباب الثالث (في بعض أنواع خاصة من البيوع) من القسم الأول من الكتاب الثاني لظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود؛ وذلك بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 44.00 الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نونبر 2002)، ص 3183.

2- تم تغيير وتتميم المادة 1-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 بتغيير وتتميم القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 16.05.1 بتاريخ 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016) ص 932.

3- تم تغيير وتتميم المادة 2-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

4- تم تغيير وتتميم المادة 3-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

5 - انظر المادة الأولى المرسوم رقم 2.03.853 الصادر في 18 من ربيع الآخر 1425 (7 يونيو 2004)، الجريدة الرسمية عدد 5222 بتاريخ 28 ربيع الآخر 1425 (17 يونيو 2004)، ص 2640؛ والتي تنص على

يحدد وزير العدل سنويا لائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.  
يقيّد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض 6 طبقا للقانون المنظم لمهنة المحاماة 7.  
يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.  
يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من لدن الأطراف ومن الجهة التي حررتة.  
يتم تصحيح جميع الإمضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط  
للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها في سجل خاص يحدد بمقتضى قرار صادر عن وزير  
العدل.

### الفصل 3- 618 مكرر<sup>8</sup>

يجب أن يتضمن عقد البيع الابتدائي على الخصوص البيانات التالية:

- 1- هوية الأطراف المتعاقدة؛
- 2- محل المخابرة المتفق عليه مع وجوب الإخبار في حالة تغييره؛
- 3- رقم الرسم العقاري الأصلي للعقار المحفظ موضوع البناء أو مراجع ملكية العقار غير المحفظ مع  
تحديد الحقوق العينية والتحملات والارتفاقات 9 الواردة على العقار 10؛

أنه: « تطبيقا لأحكام الفصلين 3-618 و 16-618 أعلاه، يؤهل لتحرير عقود البيع الابتدائية والنهائية الخاصة ببيع العقار في طور الإنجاز الموثقون، والعدول والمحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض... ».

<sup>6</sup> - حلت عبارة "محكمة النقض" محل عبارة "المجلس الأعلى" في جميع النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ومن جملتها قانون الالتزامات والعقود وذلك بموجب الظهير الشريف رقم 1.11.170 الصادر في 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، بتنفيذ القانون رقم 58.11.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011)، ص 5228.

<sup>7</sup> - نُسخَت أحكام الظهير الشريف رقم 1-93-162 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتنظيم مهنة المحاماة، بمقتضى القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة، الصادر بتنفيذه ظهير شريف 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.  
قارن مع مقتضيات المادة 33 من القانون رقم 28.08 المذكور.

<sup>8</sup> - تم تتميم الفرع الرابع من الباب الثالث بالمادة 3-618 مكرر والمادة 3-618 مكرر مرتين والمادة 3-618 مكرر ثلاث مرات، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12 السالف الذكر.

<sup>9</sup> - انظر المواد من 70 إلى 78 من مدونة الحقوق العينية.

<sup>10</sup> - ينص الفصل 62 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري على ما يلي: "إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة".

القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.11.177 بتاريخ 25 ذي الحجة 1432

4- تاريخ ورقم رخصة البناء؛

5- موقع العقار محل البيع ووصفه ومساحته التقريبية؛

6- ثمن البيع النهائي للمتر المربع وكيفية الأداء أو ثمن البيع الإجمالي بالنسبة للبيع المتعلق باقتناء عقار في إطار السكن الاجتماعي كما هو محدد بالتشريع الجاري به العمل؛

7- أجل التسليم؛

8- مراجع ضمانات استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تنفيذ البائع للعقد أو ضمانات إنهاء الأشغال أو التأمين.

يودع البائع لدى محرر العقد، قصد الاطلاع، نسخا مطابقة للأصل من التصاميم المعمارية الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" وتصاميم الإسمنت المسلح ونسخة من دفتر التحملات ونسخة من الضمانة البنكية أو أي ضمانات أخرى مماثلة أو التأمين.

وتقوم الضمانة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه بقوة القانون، وعلى الرغم من كل مقتضى مخالف، مقام أي حجز تحفظي يجريه المشتري في نطاق تطبيق أحكام هذا القانون إذا كانت الضمانة المذكورة من شأنها أن تغطي الحقوق موضوع هذا الحجز التحفظي.

### الفصل 3- 618 مكرر مرتين

يمكن للبائع والمشتري قبل تحرير العقد الابتدائي إبرام عقد تخصيص من أجل اقتناء عقار في طور الإنجاز يحرر إما في محرر رسمي أو محرر عرفي ثابت التاريخ وفقا للشكل المتفق عليه من الأطراف. لا يجوز إبرام عقد تخصيص العقار في طور الإنجاز، تحت طائلة البطلان، إلا بعد الحصول على رخصة البناء.

يتضمن عقد التخصيص البيانات الواردة في البنود 1 و2 و3 و4 و5 و6 و7 المنصوص عليها في الفصل 618.3 مكرر أعلاه.

### الفصل 3- 618 مكرر ثلاث مرات

يحق للمشتري التراجع عن عقد التخصيص داخل أجل لا يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ إبرام عقد التخصيص.

يجب على البائع في حالة تراجع المشتري عن عقد التخصيص، أن يرجع للمشتري المبلغ المدفوع كاملا داخل أجل لا يتعدى سبعة أيام ابتداء من تاريخ ممارسة هذا الحق.

وتحدد صلاحية عقد التخصيص في مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر غير قابلة للتجديد تؤدي لزوماً إلى إبرام عقد البيع الابتدائي أو التراجع عن عقد التخصيص واسترجاع المبالغ المسبقة.

يودع البائع المبالغ المالية المؤداة من طرف المشتري عند إبرام عقود التخصيص، وذلك في الحدود المقررة في الفصل 6-618 أدناه في حساب بنكي خاص في اسم البائع. وتكون هذه المبالغ المالية المودعة غير قابلة للتصرف أو الحجز إلى حين انقضاء أجل حق التراجع المتعلق بكل عقد. وفي المقابل يتسلم المشتري وصلاً بالإيداع.

#### الفصل 4-618<sup>11</sup>

يجب على البائع أن يضع دفتر تحملات العقار مطابقاً للتصميم المعماري المرخص به يتضمن مكونات المشروع وما أعد له ونوع الخدمات والتجهيزات التي يتوجب إنجازها وأجل الإنجاز والتسليم. يوقع البائع والمشتري على دفتر التحملات مع تصحيح إمضاءهما بعد إطلاع المهندس المعماري عليه وتسليم نسخة للمشتري مشهود بمطابقتها للأصل. يرفق دفتر التحملات، عند الاقتضاء، ببطاقة تقنية موجزة موقعة من قبل البائع تتضمن وصفاً لمكونات محل نمودجي منجز من طرفه.

إذا كان العقار محفظاً، تودع نسخ من هذا الدفتر ومن التصاميم المعمارية الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" وتصاميم الإسمنت المسلح ومن نظام الملكية المشتركة، عند الاقتضاء، بالمحافظة على الأملاك العقارية.

إذا كان العقار غير محفظ، تودع وتسجل هذه النسخ بسجل خاص لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار.

يحدد بقرار لوزير العدل نموذج السجل المشار إليه في الفقرة أعلاه.

#### الفصل 5-618<sup>12</sup>

لا يجوز إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز إلا بعد الحصول على رخصة البناء.

#### الفصل 6-618<sup>13</sup>

يؤدي المشتري، كحد أقصى، قسطاً من الثمن الإجمالي تبعاً لتقدم الأشغال حسب المراحل التالية:

11 - تم تغيير وتنظيم الفصل 4-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

12 - تم تغيير وتنظيم الفصل 5-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

13 - تم تغيير وتنظيم الفصل 6-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

5 % عند إبرام عقد التخصيص؛

5 % عند إبرام العقد الابتدائي أو 10% عن عدم وجود عقد التخصيص؛

10% عند بداية الأشغال؛

60 % مقسمة على ثلاث مراحل وتؤدي حسب اتفاق الأطراف عند الانتهاء من أشغال إنجاز كل

مرحلة:

• 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.

تعفى الإبراءات المؤداة عند عقد التخصيص وعقد البيع الابتدائي من رسوم التسجيل.

#### الفصل 7-618<sup>14</sup>

يتعهد البائع باحترام التصاميم الهندسية وأجل إنجاز البناء، وبصفة عامة باحترام شروط دفتر التحملات المشار إليه في الفصل 4-618 أعلاه.

غير أنه، يمكن للبائع، عند الاقتضاء، الاستفادة من أجل إضافي لإتمام أشغال بناء العقار لا تتجاوز مدته ستة أشهر مع إخبار المشتري بذلك داخل أجل شهر قبل تاريخ انصرام أجل إتمام الأشغال الأصلي.

#### الفصل 8-618<sup>15</sup>

يعد باطلا كل أداء كيفما كان قبل التوقيع على العقد الابتدائي أو عقد التخصيص في حالة اللجوء إلى إبرامه.

#### الفصل 9-618<sup>16</sup>

يتعين على البائع بعد توقيع عقد البيع الابتدائي أن يقدم لفائدة المشتري إما ضماناً إنهاء الأشغال أو ضماناً استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تنفيذ العقد.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذا الفصل بنص تنظيمي.

<sup>14</sup> - تم تغيير وتنظيم الفصل 7-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

<sup>15</sup> - تم تغيير وتنظيم الفصل 8-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

<sup>16</sup> - تم تغيير وتنظيم الفصل 9-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

يتحلل البائع بقوة القانون من الالتزام بالضمانة بمجرد تقييد عقد البيع النهائي أو الحكم القضائي النهائي بالسجل العقاري إذا كان العقار محفظاً أو إيداعه بمطلب التحفيظ إذا كان العقار في طور التحفيظ أو بمجرد إبرام العقد وصدور الحكم القضائي النهائي إذا كان العقار غير محفظ.

يتحلل البائع من الالتزام بالضمانة بمجرد صدور حكم نهائي بالفسخ ناتج عن رفض المشتري تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في عقد البيع الابتدائي أو إتمام البيع بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في المادة 18-618 أدناه.

لا يجوز لمحضر العقد الإفراج عن الأقساط المودعة لديه لفائدة البائع إلا بعد حصوله من طرف هذا الأخير على الضمانة التي تغطي كل قسط يؤديه المشتري.

في حالة تحلل البائع من التزامه بالضمانة، يتعين على محضر العقد الابتدائي للبيع، إرجاع سند أو سندات الضمانة أو التأمين إلى البائع بمجرد توصله بطلب خطي من هذا الأخير، ترفق معه الوثائق التي تثبت الحالتين أعلاه.

#### الفصل 10-618<sup>17</sup>

يجوز للمشتري، إذا كان العقار محفظاً، أن يطلب إجراء تقييد احتياطي بناء على عقد البيع الابتدائي إذا تجاوزت التسبيقات 50% من ثمن البيع. ويبقى التقييد الاحتياطي سارياً إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي وذلك للحفاظ المؤقت على حقوق المشتري. وكل شرط مخالف يعتبر باطلاً.

يبقى التقييد الاحتياطي ساري المفعول إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي بالرسم العقاري الخاص بالمبيع.

بمجرد إجراء التقييد الاحتياطي، يمنع على المحافظ على الأملاك العقارية تسليم نظير الرسم العقاري إلى البائع.

يتم تعيين رتبة العقد النهائي بأثر رجعي بناء على تاريخ التقييد الاحتياطي للعقد الابتدائي.

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية أثناء تقسيم الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي، بنقل كل تقييد احتياطي مضمن بهذا الرسم إلى الرسم العقاري الفرعي المتعلق به.

#### الفصل 11-618

لا تخضع لأحكام الفصل 9-618 المشار إليه أعلاه، المؤسسات العمومية والشركات التي يعود مجموع رأسمالها للدولة أو لأي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام.

<sup>17</sup> - تم تغيير وتتميم الفصل 10-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

## الفصل 12-618

في حالة التأخر عن أداء الدفعات حسب المراحل المنصوص عليها في الفصل 6-618 أعلاه، يتحمل المشتري تعويضا لا يتعدى 1% عن كل شهر من المبلغ الواجب دفعه، على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة.

في حالة تأخر البائع عن إنجاز العقار في الأجل المحدد فإنه يتحمل تعويضا بنسبة 1% عن كل شهر من المبلغ المؤدى على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة.

غير أن هذا التعويض عن التأخير لا يطبق إلا بعد مرور شهر من تاريخ توصل الطرف المخل بالتزاماته بإشعار يوجهه إليه الطرف الآخر بإحدى الطرق المنصوص عليها في الفصل 37 وما يليه من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1-74-447 الصادر بتاريخ 11 من رمضان 1394 (28 سبتمبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية.

## الفصل 13-618<sup>18</sup>

يجوز للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر.

يجب أن يتم هذا التخلي وفق الشكل والكيفية المقررين لعقد التخصيص أو لعقد البيع الابتدائي والمنصوص عليهما في الفصول 3-618 و 3-618 مكرر و 3-618 مكرر مرتين أعلاه.

لا يسري هذا التخلي في مواجهة البائع إلا إذا بلغ به بإحدى الطرق المعتمدة قانونا.

تنتقل بقوة القانون، حقوق والتزامات البائع إلى المشتري الجديد.

## الفصل 14-618<sup>19</sup>

في حالة فسخ عقد التخصيص أو العقد الابتدائي من لدن أحد الطرفين، يستحق المتضرر من الفسخ، مع مراعاة مقتضيات الفصل 19-618 أدناه، تعويضا محددًا في:

- 15% من المبالغ المؤداة إلى حين الانتهاء من الأشغال الكبرى لمجموع العقار؛
- 20% من المبالغ المؤداة إلى حين الانتهاء من الأشغال النهائية والحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

<sup>18</sup> - تم تغيير وتنظيم الفصل 13-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

<sup>19</sup> - تم تغيير وتنظيم الفصل 14-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

غير أنه يحق للمشتري فسخ العقد دون تحمل أي تعويض إذا تجاوز البائع الأجل المتفق عليه لتسليم العقار مع مراعاة مقتضيات الفصل 7-618 أعلاه. وفي هذه الحالة، يستحق المشتري تعويضا محددًا في 20% من المبالغ المؤداة.

يعفى المشتري من أداء التعويض إذا تم الفسخ قبل انتهاء أجل الثلاثين يوما من تاريخ إبرام عقد التخصيص.

### الفصل 15-618<sup>20</sup>

لا يعتبر العقار محل البيع منجزا، ولو تم الانتهاء من بنائه، إلا بعد الحصول على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة.

### الفصل 16-618<sup>21</sup>

يبرم عقد البيع النهائي طبقا لمقتضيات الفصل 3-618 المشار إليه أعلاه، بعد وضع البائع لدى محرر العقد شهادة مسلمة من المهندس المعماري تثبت نهاية الأشغال ومطابقة البناء لدفتر التحملات. ويتوقف تحرير عقد البيع النهائي على الإدلاء برخصة السكن أو شهادة المطابقة واستخراج الرسوم العقارية الفرعية بالنسبة للعقارات المحظوة، وبعد أداء المشتري ما تبقى من ثمن البيع كما هو محدد في عقد البيع الابتدائي.

### الفصل 17-618

تحدد بنص تنظيمي تعريفية إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الابتدائي والنهائي<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> - تم تغيير وتنظيم الفصل 15-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

<sup>21</sup> - تم تغيير وتنظيم الفصل 16-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

<sup>22</sup> - أنظر المرسوم رقم 2.042.143 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) تحدد بموجبه تعريفية 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 تعريفية إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز في مبلغ 500 درهم يؤدي 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."



## الفصل 18-618<sup>23</sup>

يتعين على البائع بمجرد حصوله على رخصة السكن أو شهادة المطابقة المشار إليهما في الفصل 6-618 أعلاه، وعلى أبعد تقدير داخل ستين (60) يوما الموالية لتاريخهما أن يخبر المشتري بذلك في محل مخابرته المصرح به في عقد البيع الابتدائي أو عند الاقتضاء في عقد التخصيص بإحدى طرق التبليغ المعتمدة قانونا، وأن يقوم بالإجراءات اللازمة لتحيين الملك موضوع الرسم العقاري من أجل استخراج رسوم عقارية فرعية خاصة إذا كان العقار محفظا.

يتعين على البائع أن يخبر المشتري بواسطة نفس طرق التبليغ المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه بتاريخ استخراج الرسوم العقارية الفرعية داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما الموالية لهذا التاريخ.

## الفصل 19-618<sup>24</sup>

إذا رفض أحد الطرفين إتمام البيع داخل أجل ستين (60) يوما ابتداء من تاريخ توصله بالإشعار، يحق للطرف المتضرر إما:

- فسخ العقد بقوة القانون، تطبيقا لأحكام الفصل 260 من قانون الالتزامات والعقود مع حقه في التعويض المنصوص عليه في الفصل 14-618؛
- اللجوء إلى التحكيم أو إلى المحكمة من أجل إتمام البيع مع حقه في التعويض المنصوص عليه في الفصل 12-618.

يقوم الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع مقام عقد البيع النهائي قابل للتقييد في السجل العقاري إذا كان العقار محفظا، أو إيداعه بمطلب التحفيظ إذا كان العقار في طور التحفيظ.

## الفصل 20-618<sup>25</sup>

تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام العقد النهائي أو صدور الحكم النهائي في الدعوى إذا كان العقار غير محفظ أو في طور التحفيظ أما إذا كان العقار محفظا، فإن الملكية تنتقل من تاريخ تقييد العقد أو الحكم المذكورين في الرسم العقاري.

---

<sup>23</sup> - تم تغيير وتنميط الفصل 18-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

<sup>24</sup> - تم تغيير وتنميط الفصل 19-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.

<sup>25</sup> - تم تغيير وتنميط الفصل 20-618 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 107.12، السالف الذكر.