

DROIT DES AFFAIRES

Chapitre 1 : LES CONTRATS SPECIAUX

Section 2 : Le contrat de vente immobilière (VEFA)

Le contrat de vente est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes portant sur le transfert de propriété et le transfert des risques, emportant consentement des parties sur les éléments essentiels tels le prix, la chose, et leurs obligations réciproques.

Il est régi par les dispositions du Dahir des Obligations et des Contrats (DOC).

Les parties au Contrat sont le vendeur qui doit livrer la chose vendue dans le lieu convenu et le délai déterminé.

L'acheteur a pour principale obligation de payer le prix au vendeur, conformément aux modalités fixées dans le contrat.

Le contrat de vente peut porter sur une chose mobilière (bien meuble) ou une chose immobilière (bien immeuble) tel un terrain, un bâtiment.

Le contrat VEFA (Vente en état futur d'achèvement)

La vente d'immeuble à construire est un contrat original du droit civil ayant les effets de la vente (transfert de la propriété du sol) et du contrat d'entreprise (obligation de construire l'immeuble). L'autre obligation essentielle consiste à payer le prix.

La vente du terrain contre des locaux à construire n'est pas une vente d'immeuble à construire mais un *contrat sui generis*. L'obligation de construire est caractéristique de la vente d'immeuble à construire.

La construction peut porter sur un bâtiment à construire, un sous-sol à approfondir ou tout autre ouvrage immobilier. Si l'obligation de construire fait défaut, le contrat est assimilée à une vente immobilière tout court, et non à une vente d'immeuble à construire.

D'autres contrats peuvent prêter à confusion avec ce type de vente tels la vente « clefs en mains », la vente d'immeuble inachevé où l'acheteur s'occupe des travaux d'achèvement. Le délai déterminé de la construction (calendrier d'exécution des travaux) est une autre caractéristique du contrat de vente d'immeuble à construire.

Dans la législation marocaine, la vente où le contrat est conclu avant l'achèvement de la construction est régie par les dispositions de la loi n° 44-00 telle que modifiée et complétée par la loi n° 107-02, où elle est appelée contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Elle y est définie comme étant toute convention par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et l'acquéreur s'engage à en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Son champ d'application porte sur la vente d'immeubles à usage d'habitation, professionnel, commercial, industriel, artisanal pour les personnes de droit privé ou de droit public.

A DISTINGUER DE NOTIONS VOISINES

Ex 1 VENTE « PRET A FINIR »

Le Contrat de Vente Prêt à Finir emporte l'obligation pour le vendeur de livrer le bien immobilier sans finition, restant à la charge de l'acheteur.

Ce type de vente est utilisé dans certains cas comme la Vente de logements économiques, ou encore la vente d'immeubles haut standard (luxe) où l'acquéreur se charge d'accomplir les finitions selon son propre goût et budget.

Ex 2 VENTE « CLEFS EN MAIN »

Le Contrat de Vente Clefs en Main est un contrat où la livraison se fait après achèvement des travaux et dont le paiement s'effectue également après achèvement des travaux.

A. Formation

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est toujours établie en acte solennel (forme exigée par la loi sous peine de nullité du contrat). Le prix y est payé au fur et à mesure de l'avancée des travaux, ce qui permet d'associer l'acheteur au financement de la construction.

B. Effets

Dans la Vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir sont en la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution, tandis que l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

1) Transfert de propriété : La conclusion de la VEFA transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété du sol, ou le droit de construire, et celle des constructions s'y trouvant.

Le contrat doit prendre une forme authentique et peut faire l'objet d'une publicité foncière. La propriété des constructions est transférée au fur et à mesure des travaux, conformément à la règle de l'accession.

Le transfert des risques ne suit pas le transfert de propriété : jusqu'à la livraison, les risques pèsent sur le vendeur. Res perit debitori l'emporte sur res perit domino.

2) Paiement du prix : il s'opère en fonction de l'acquisition de la propriété et a lieu au fur et à mesure de l'avancée de la construction. Le versement est acquitté à la conclusion de la vente, sous réserve de l'existence de conditions suspensives (prêt, permis de construire...).

« (...) dans le secteur protégé, le droit d'exiger un premier versement dès la conclusion de la VEFA est subordonné à la constitution d'une garantie extrinsèque (d'achèvement ou de remboursement des sommes versées en cas d'inachèvement) ».

Le prix est ensuite versé par fraction au fur à mesure de la construction selon un calendrier impérativement réglementé pour les ventes du secteur protégé. Dans le secteur libre, les parties choisissent la fréquence des échéances et leur montant. L'échelonnement du prix est un élément essentiel de la VEFA.

LE CONTRAT DE RESERVATION

La loi VEFA n° 44-00 telle que modifiée et complétée par la loi n° 107-02 prévoit que le contrat de réservation ne peut être établi qu'après obtention du permis de construire.

Il doit couvrir des mentions obligatoires et, l'acheteur dispose d'un délai de rétractation d'un mois à partir de la conclusion du contrat de vente.

LE CONTRAT DE VENTE PRELIMINAIRE

Le contrat de vente préliminaire est à établir après l'obtention de l'autorisation du permis de construire et non après l'achèvement des travaux des fondations du rez de chaussée.

Ce contrat doit être établi par acte authentique ou acte ayant date certaine dressée par un professionnel dûment autorisé à le faire (juriste...).

Il doit comporter l'identité des parties contractantes, l'élection de domicile avec obligation d'information de toute modification, le numéro du titre mère de la propriété de l'immeuble immatriculé indiquant les droits réels, les charges et servitudes, les références du permis de construire, le lieu de situation de l'immeuble objet de la vente, le prix de vente définitif du mètre carré et les modalités de paiement, le délai de livraison, les références de la caution de récupération des échéances payées en cas d'inexécution du contrat et la garantie d'achèvement des travaux.

La résiliation du Contrat de réservation et du Contrat de vente préliminaire est prévue par les dispositions légales.

La partie lésée de la résiliation a droit à une indemnité déterminée selon les modalités suivantes :

- 15% des montants payés jusqu'à l'achèvement des travaux de gros œuvres de l'ensemble
- 20% des montants payés jusqu'à l'achèvement des travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité.