



Guide de la vente en état futur d'achèvement (VEFA)

- Loi n°107.12 -

Mise à jour en date du:
14/03/2017
Rachid ZIZAOUI

“La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA) est issue du Dahir n° 1-02-309 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n°44-00 complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats. (B.O. du 7 Novembre 2002).

Cette loi vient enfin d'être modifiée et complétée par la loi n°107-12 publiée au Bulletin Officiel n°6440 du 18 février 2016. Elle vise à surmonter plusieurs contraintes ayant entravé la mise en application du mécanisme malgré son entrée en vigueur il y a plus de dix ans. Le texte introduit des changements aussi bien pour les futurs acquéreurs que pour les promoteurs.

Elle vise à remédier aux difficultés rencontrées aussi bien par les acquéreurs que les vendeurs des biens immobiliers en VEFA et apporte des nouveautés consistantes sur la loi n° 44-00, relative à la VEFA qui, dix ans après sa promulgation, demeure quasiment inapplicable.

Elaboré dans un souci de protection juridique des parties contractantes, ce nouveau dispositif prévoit dans sa nouvelle mouture, des mécanismes à même de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier et d'encourager l'accès au logement, avec des conditions abordables et un paiement à échéances.”



SOMMAIRE

I- CADRE JURIDIQUE DE LA VEFA

II- LA VEFA ET D'AUTRES QUALIFICATIONS VOISINES

III- MODE DE RÉALISATION DE LA VEFA DANS LE CADRE DE LA NOUVELLE LOI N°107-12

IV- LA NOUVELLE LOI N°107-12 VS LA LOI N°44-00

V- LA VEFA EN FRANCE

VI- ANNEXE : LOI N°107-12 MODIFIANT ET COMPLÉTANT LA LOI N°44-00 LA VENTE D'IMMEUBLE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT



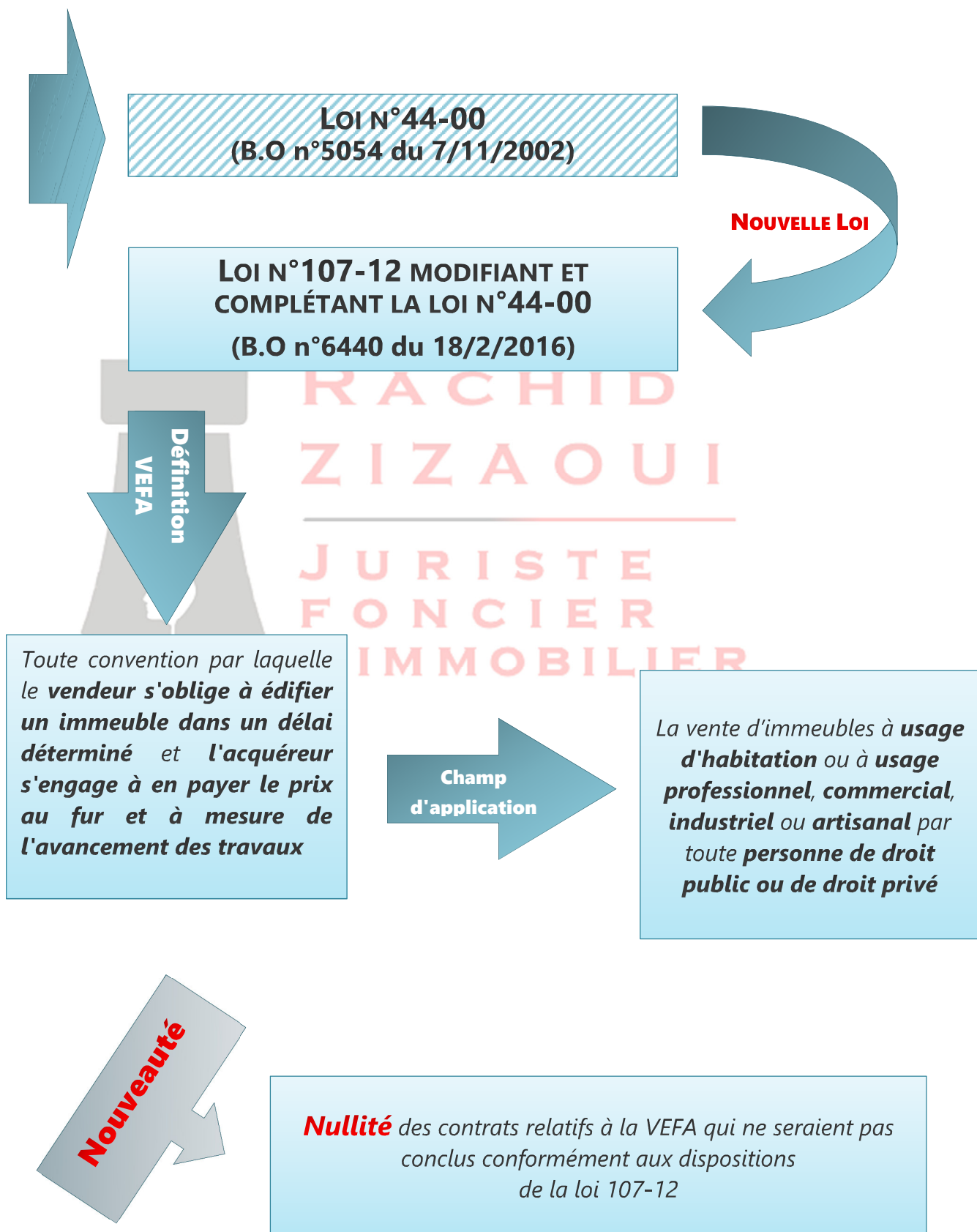
RACHID

CADRE JURIDIQUE DE LA VEFA

FONCIER
& IMMOBILIER



CADRE JURIDIQUE DE LA VEFA



LA VEFA ET D'AUTRES QUALIFICATIONS VOISINES

1. LA VEFA ET LA VENTE "PRÊT À FINIR" :

2. LA VEFA ET LA VENTE "CLEFS EN MAIN" :

3. LA VEFA ET LA VENTE D'IMMEUBLE EN COURS DE RÉHABILITATION:



LA VEFA ET D'AUTRES QUALIFICATIONS VOISINES

Les similitudes existantes entre la VEFA et d'autres types de ventes posent des problèmes de frontières. Certains exemples permettront d'illustrer cette problématique et les difficultés pratiques qu'elle peut engendrer.

1. LA VEFA ET LA VENTE "PRÊT À FINIR" :

On l'appelle aussi "vente brute de décoffrage".

Dans ce type de vente, le vendeur s'engage à réaliser l'immeuble sans les finitions.

De telles ventes sont envisageables dans 2 hypothèses :

- **Les ventes de logements économiques** : dans lesquelles les acquéreurs ne disposant pas de moyens suffisants souhaitent achever eux-mêmes les travaux de finition ;
- **Les ventes d'immeubles de grand luxe** : où les acquéreurs s'occupent eux-mêmes des aménagements intérieurs de l'immeuble.

Par conséquent, dans ce type de ventes, l'immeuble vendu va être livré inachevé au sens de la loi VEFA.

La question qui se pose est de savoir si de telles ventes peuvent être valablement conclues au regard de la loi VEFA?

A priori, rien n'interdit de conclure de pareilles ventes, mais elles vont soulever des difficultés pratiques certaines :

- La loi VEFA n'ayant pas été conçue pour ce genre de vente, comment pourra-t-on apprécier l'achèvement de l'ouvrage si celui-ci doit être livré inachevé ?
- Ensuite, en présence de malfaçons, il sera parfois difficile de déterminer si elles sont l'œuvre des entrepreneurs du promoteur ou l'œuvre des entrepreneurs de l'acquéreur, les uns et les autres, et leurs assureurs, ayant là une opportunité de se rejeter les uns sur les autres leurs responsabilités;
- Enfin, les règles d'échelonnement des paiements risquent de se trouver faussées : elle peut constituer une opération frauduleuse superposant abusivement deux conventions :
 1. Une vente d'immeuble à construire portant sur le gros œuvre ;
 2. Et un contrat de louage d'ouvrages portant sur les finitions,

...alors qu'il n'est question que d'édification au sens de la loi VEFA.

Tout cela explique la réticence de beaucoup de notaires à conclure des ventes "prêt à finir".

2. LA VEFA ET LA VENTE "CLEFS EN MAIN" :

La vente "clefs en main" se différencie aisément de la VEFA à plusieurs titres :

- D'abord, Il s'agit d'une vente d'immeuble neuf qui intervient après achèvement de la construction ;
- Ensuite, il s'agit d'une vente immobilière conclue avant ou pendant la construction mais dont le paiement n'intervient qu'après l'achèvement des constructions ;
- Enfin, il s'agit de la vente d'un immeuble en cours de rénovation.

Toutefois, le problème se pose lorsque la vente "clefs en main" est précédée d'un compromis de vente qui autorise le promoteur à percevoir des fonds de l'acquéreur.

Dans un tel cas, la jurisprudence française n'hésite pas à soumettre l'opération aux dispositions de la loi du 3 janvier 1967 qui correspondent assez largement à celles de la loi marocaine sur la VEFA.



3. LA VEFA ET LA VENTE D'IMMEUBLE EN COURS DE RÉHABILITATION:

Ce type de vente concerne les immeubles anciens qui nécessitent des travaux de rénovation. Les contrats conclus après l'achèvement des travaux de rénovation sont régis par les règles de la vente de droit commun.

Toutefois, dans ce genre de vente, le problème d'application de la loi VEFA risque également d'être posé dans deux hypothèses :

- En cas de versement d'acomptes par l'accédant durant les travaux de rénovation ;
- Si les travaux de rénovation réalisés sont trop considérables pour pouvoir être qualifiés de simples travaux destinés à la modernisation de l'immeuble.

La question se pose alors de savoir si la loi VEFA est applicable ?

Plusieurs critères ont été arrêtés par la doctrine française pour apprécier l'applicabilité du régime de la VEFA en de tels cas :

1. Critère de l'édification antérieure :

Ce critère sacrifie les intérêts de l'accédant lorsque la rénovation équivaut en fait à une reconstruction.

2. Critère de versements antérieurs à l'achèvement :

Ce critère est excessif puisqu'il oblige à conclure une VEFA quelle que soit l'importance des travaux de rénovation.

3. Critère du coût des travaux :

La loi VEFA devrait s'appliquer toutes les fois que le prix des travaux de rénovation dépasse la valeur qu'avait l'immeuble avant ceux-ci.

Ce critère est difficile à mettre en pratique puisqu'il nécessite une évaluation.

4. Critère de l'importance qualitative des travaux :

C'est le critère qui correspond le mieux à l'esprit de la loi VEFA.

La VEFA ne sera alors obligatoire que si la rénovation constitue une édification au sens de la loi VEFA.





RACHID
ZIZA OUI

**MODE DE RÉALISATION DE LA VEFA DANS LE CADRE
DE LA NOUVELLE LOI N°107-12**

& IMMOBILIER



SCHEMA DE REALISATION

LE VENDEUR

- ➔ 1. OBTENTION DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE
- ➔ 2. CONSTITUTION DE LA CAUTION BANCAIRE OU TOUTE AUTRE CAUTION SIMILAIRE OU ASSURANCE
- ➔ 3. CONSTITUTION DU FONDS DOSSIER (*copie conforme à l'original des plans d'architecture « ne variateur » et du béton armée et copie du cahier des charges et copie de la caution bancaire*)

LE VENDEUR & L'ACQUEREUR

- ➔ 4. LE CONTRAT DE RÉSERVATION (*facultatif*)
- ➔ 5. LE CONTRAT DE VENTE PRÉLIMINAIRE
- ➔ 6. PAIEMENT DU PRIX DU BIEN AU FUR ET À MESURE DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

LE VENDEUR

- ➔ 7. OBTENTION DU PERMIS D'HABITER OU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ
- ➔ 8. MISE À JOUR ET ÉCLATEMENT DES TITRES FONCIERS AU NIVEAU DE LA CONSERVATION FONCIÈRE

LE VENDEUR & L'ACQUEREUR

- ➔ 9. LE CONTRAT DE VENTE DÉFINITIF ET LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

1

2





1^{ère} PHASE

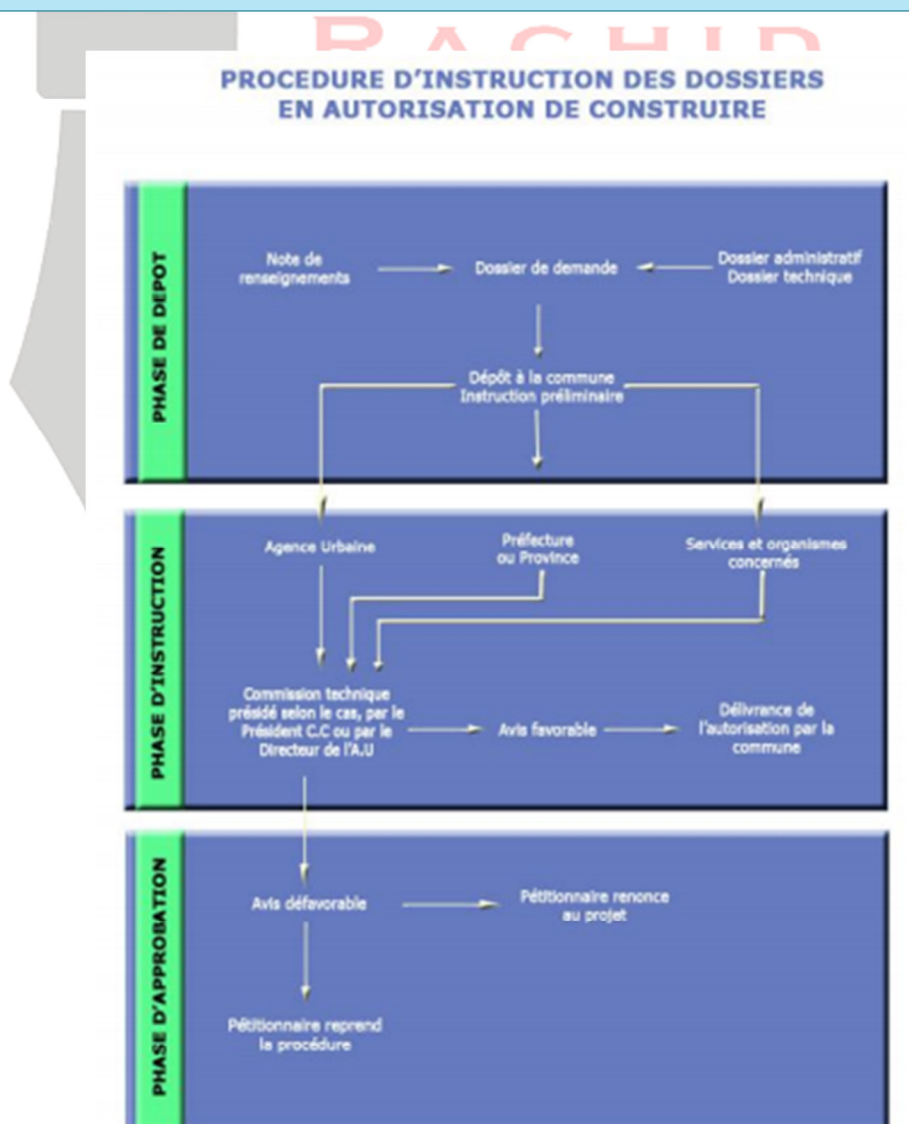


1. OBTENTION DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE "NOUVEAUTE"

- Désormais, il est devenu possible d'établir le contrat de vente préliminaire après l'obtention de l'autorisation de construire et non après l'achèvement des travaux des fondations au niveau du rez-de-chaussée et ce, afin de permettre au vendeur de lancer son projet immobilier et de pouvoir le financer (**Art 618-5**);

- L'autorisation de construire est régie notamment par les dispositions :

- Titre III (art. 40 à 54) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hijra 1412 (17 juin 1992) ;
- Décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 susvisée
- Loi n° 17-08 modifiant et complétant la loi n° 78-00 portant charte communale, promulguée par le Dahir n°1-08-153 du 22 safar 1430 (18 février 2009), telle que modifiée et complétée;
- Décret n° 2-13-424 du 13 rejab 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application.



2. CONSTITUTION DE LA « GARANTIE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX » OU LA « GARANTIE DE RESTITUTION DES ÉCHÉANCES PAYÉES » OU LA CAUTION BANCAIRE OU TOUTE AUTRE CAUTION SIMILAIRE OU ASSURANCE

- **NOUVEAUTÉ :** Le vendeur doit, après la signature du contrat de vente préliminaire, constituer au profit de l'acquéreur soit une garantie d'achèvement des travaux, soit une garantie de récupération des échéances payées en cas de non-exécution du contrat (**Art 618-9**) ;
Objectif : permettre à l'acquéreur de récupérer les versements au cas où le vendeur se heurte à des entraves (problèmes financiers ou autres) susceptibles de compromettre l'achèvement du projet immobilier objet du contrat;
- Les conditions et les modalités d'application de cette disposition seront définies par voie réglementaire ;
- Les références de la caution devraient être mentionnées au niveau du contrat de réservation et/ou le contrat de vente préliminaire (**Art 618-3 bis**);
- Le vendeur doit déposer, auprès du rédacteur du contrat, une copie de la caution ;
- la garantie se substitue de plein droit, sauf dispositions contraires, à toute saisie conservatoire effectuée par l'acquéreur dans le cadre de l'application des dispositions de la nouvelle loi, si elle est susceptible de couvrir tous les droits objet de cette saisie conservatoire (**Art 618-3 bis**) ;
- Le vendeur se désengage, de l'obligation de la caution une fois le contrat de vente définitif a été conclu ou qu'il soit inscrit sur le Registre foncier lorsqu'il s'agit d'un titre immatriculé, ou une fois le jugement de résiliation a été rendu suite au refus de l'acquéreur d'achever la vente (**Art 618-9**) ;
- La partie qui a dressé le contrat préliminaire doit remettre le ou les titres de garantie ou de l'assurance au vendeur dès la réception de sa demande écrite accompagnée des documents de preuve (**Art 618-9**) ;
- Ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 618-9 ci-dessus, les établissements publics et les sociétés dont le capital est détenu en totalité par l'Etat ou toute personne morale de droit public.

3. CONSTITUTION DU FONDS DOSSIER

- Le vendeur doit disposer des documents suivants :
 - Copies conformes des plans architecturaux portant la mention «Ne variateur» ;
 - Les plans de béton armé ;
 - Copies du cahier des charges portant les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement; (**VOIR CAHIER DES CHARGES**)
 - Une copie de la garantie bancaire, de toute autre garantie similaire ou de l'assurance ;
 - Une copie du règlement de copropriété provisoire.
- Les documents susmentionnés devraient être déposés auprès du rédacteur du contrat et annexés au contrat préliminaire de vente (**Art 618-3 bis et 618-4**).



4. LE CONTRAT DE RÉSERVATION (*facultatif*) "NOUVEAUTE"

- Le mécanisme de la VEFA dans le cadre de la loi 44-00 ne prévoit pas de contrat de réservation qui est donc hors cadre réglementaire. Par conséquent, il expose les parties, surtout l'acquéreur, à un risque en cas de litige comme le retard ou la non réalisation du projet et les sommes avancées difficilement récupérables en cas de mauvaise foi ou de défaillance du promoteur.
- Les dispositions de la nouvelle loi n°107-12 donnent la possibilité aux parties, préalablement à l'établissement du contrat de vente préliminaire, de conclure un contrat de réservation, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé ayant une date certaine selon la volonté des parties (**Art 618 bis2**) ;
- Le contrat de réservation ne peut être établi, sous peine de nullité, qu'après l'obtention du permis de construire (**Art 618 bis2**) ;
- Le contrat de réservation doit comprendre l'ensemble des mentions obligatoires devant figurer dans le contrat de vente préliminaire, à l'exception des références de la caution bancaire ;
- L'acquéreur a le droit à la rétractation au contrat de réservation dans un délai n'excédant pas un mois à compter de la date de conclusion du contrat ;
- Le vendeur doit dans ce cas lui remettre le montant total de l'avance dans un délai n'excédant pas sept jours à compter de la date d'exercice de ce droit.
- La validité du contrat de réservation est définie dans un délai n'excédant pas six mois non renouvelables et qui conduit obligatoirement soit à la conclusion du contrat préliminaire de vente, soit à la rétractation au contrat de réservation et la restitution des montants avancés.
- Le vendeur doit entre-temps déposer ces montants dans un compte bancaire privé. Ils ne sont susceptibles ni à l'utilisation ni à la saisie, et ce, jusqu'à l'expiration du délai du droit à la rétractation relatif à chaque contrat. En contrepartie, l'acquéreur reçoit un récépissé de dépôt (**Art 618 bis3**) ;



LE CAHIER DES CHARGES

- Le vendeur doit établir un cahier des charges de l'immeuble conforme au plan architectural autorisé, qui comprend la consistance du projet, sa désignation, la nature des prestations et des équipements de l'immeuble et les délais de réalisation et de livraison (**Art 618-4**) ;
- Le cahier des charges doit être signé et légalisé par le vendeur et l'acquéreur après en avoir informé l'architecte ;
- Une copie certifiée conforme à l'original doit être remise à l'acquéreur ;
- Le cahier des charges doit être joint, le cas échéant, d'une fiche technique sommaire portant la signature du vendeur qui comprend une description des composantes d'un local type (appartement témoin par exemple) ;
- Si l'immeuble est immatriculé, des copies du cahier des charges, du plan architectural portant la mention «Ne variateur» et du règlement de copropriété, le cas échéant, doivent être déposées à la Conservation foncière ;
- Si l'immeuble est non immatriculé, ces copies doivent être déposées et inscrites sur un registre spécial tenu au greffe du Tribunal de première instance de la circonscription où se trouve l'immeuble ;
- Un arrêté du Ministre de la Justice définira le modèle du registre susmentionné.



5. LE CONTRAT DE VENTE PRÉLIMINAIRE

- **NOUVEAUTÉ :** Désormais, il est devenu possible d'établir le contrat de vente préliminaire après l'obtention de l'autorisation de construire et non après l'achèvement des travaux des fondations au niveau du rez-de-chaussée (**Art 618-5**) ;
- Le contrat de vente préliminaire doit être établi, sous peine de nullité, soit par acte authentique, soit par acte ayant date certaine dressée par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes (**Art 618-3**) ;
- La liste nominative de ces professionnels est fixée annuellement par le Ministre de la Justice. Y sont inscrits, entre autres, les avocats agréés près la Cour de cassation ;
- Un Arrêté réglementaire du Ministre de la Justice déterminera les conditions d'inscription des professionnels autorisés à dresser ces actes ;
- L'acte doit être signé et paraphé sur toutes les pages par les parties et celui qui a rédigé l'acte.
- Si l'acte est rédigé par un avocat, les signatures doivent être légalisées par le chef du secrétariat greffe du Tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce l'avocat, dans un registre spécial à déterminer par un Arrêté du Ministre de la Justice.
- Le contrat préliminaire doit comporter notamment :
 - L'identité des parties contractantes ;
 - L'élection domicile convenue avec l'obligation d'en informer en cas de changement ;
 - Le numéro du titre mère de la propriété de l'immeuble immatriculé, objet de la construction, ou les références de la propriété de l'immeuble non immatriculé, précisant les droits réels, les charges et les servitudes sur l'immeuble ;
 - La date et le numéro du permis de construire
 - Le lieu de l'immeuble objet de la vente, sa description et sa superficie approximative ;
 - Le prix de vente définitif du mètre carré et les modalités de son paiement ou le prix de vente global en cas de logement social tel que défini par la législation en vigueur ;
 - Le délai de livraison ;
 - Les références de la caution de récupération des échéances payées en cas de non-exécution du contrat par le vendeur, la garantie d'achèvement des travaux ou l'assurance.
- Le vendeur doit déposer auprès du rédacteur du contrat des copies conformes des plans architecturaux portant la mention «Ne variateur», des plans de béton armé, une copie du cahier des charges et une copie de la garantie bancaire, de toute autre garantie similaire ou de l'assurance ;
- Le vendeur doit, après la signature du contrat de vente préliminaire, constituer au profit de l'acquéreur soit une garantie d'achèvement des travaux, soit une garantie de récupération des échéances payées en cas de non-exécution du contrat (**Art 618-9**) ;
- Les conditions et les modalités d'application de cette disposition seront définies par voie réglementaire.



6. PAIEMENT DU PRIX DU BIEN AU FUR ET À MESURE DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

- **NOUVEAUTÉ** : L'acquéreur est tenu de payer au maximum une partie du prix global au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les phases suivantes :

- 5% à la conclusion du contrat de réservation ;
- 5% à la conclusion du contrat préliminaire ou 10% en cas de non-existence du contrat de réservation ;
- 10% au lancement des travaux ;
- 60% divisés sur trois phases à payer en commun accord des parties à l'achèvement des travaux de chaque partie :
 1. Phase des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée ;
 2. Phase des travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ;
 3. Phase des travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité.
- 20% à la conclusion du contrat de vente définitive et la remise des clés (**Art 618-6**).

- Les versements effectués lors de la conclusion du contrat de vente préliminaire ou de réservation sont exonérés des droits d'enregistrement (**Art 618-6**) ;

- La partie qui a dressé le contrat ne peut débloquer les échéances qui sont déposées auprès d'elle au profit du vendeur qu'après l'obtention de ce dernier d'une garantie couvrant toute échéance payée par l'acquéreur (**Art 618-9**).

- En cas de retard dans les paiements tels que prévus pour chaque phase à l'article 618-6 ci-dessus, l'acquéreur est passible d'une indemnité qui ne peut excéder 1% par mois de la somme exigible, sans toutefois dépasser 10% par an ;

- Toutefois, l'indemnité de retard ne sera appliquée qu'un mois après la date de la réception de la partie défaillante d'une mise en demeure adressée par l'autre partie, par l'une des voies prévue à l'article 37 et suivants du code de procédure civile.

DÉLAIS DE LIVRAISON

- le vendeur s'engage à respecter les plans d'architecture, les délais de réalisation des constructions et, de manière générale, les conditions du cahier des charges (**Art 618-7**) ;

- **NOUVEAUTÉ** : Le vendeur peut, le cas échéant, bénéficier d'un délai supplémentaire pour l'achèvement des travaux n'excédant pas six mois, à condition d'en informer l'acquéreur dans un délai d'un mois avant l'expiration du délai initial (**Art 618-7**) ;

- Tout paiement d'un versement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat préliminaire de vente ou du contrat de réservation, est considéré comme nul et non avenue (**Art 618-8**) ;

- **NOUVEAUTÉ** : Lorsque l'immeuble est immatriculé et après accord du vendeur, l'acquéreur peut, pour la conservation de ses droits, requérir du Conservateur de la propriété foncière la mention d'une prénotation lorsque le montant des avances dépasse 50% du prix de vente ;

- Dès lors, il est interdit au Conservateur de délivrer au vendeur le duplicata du titre foncier. La prénotation demeure valable jusqu'à l'inscription du contrat définitif de vente sur le titre foncier. Toute clause contraire est réputée nulle (**Art 618-10**). (**VOIR PRÉNOTATION**)



LA CESSION DES DROITS TENUS D'UNE VEFA À UNE TIERCE PERSONNE

- L'acquéreur peut céder les droits qu'il tient d'une VEFA à une tierce personne (**Art 618-13**) ;
- Cette cession doit se faire dans les mêmes formes et conditions que le contrat de réservation ou le contrat de vente préliminaire ;
- Elle ne vaut l'encontre du vendeur qu'après en avoir notifié celui-ci par l'une des voies de notification légale ;
- Elle substitue de plein droit le cessionnaire dans les droits et obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

LA RÉSILIATION DU CONTRAT DE RÉSERVATION OU DU CONTRAT DE VENTE PRÉLIMINAIRE

- **NOUVEAUTÉ** : En cas de résiliation du contrat de réservation ou du contrat préliminaire pour l'une des parties, celle lésée a droit à une indemnité fixée à :
 - 15% des montants payés jusqu'à l'achèvement des travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ;
 - 20% des montants payés jusqu'à l'achèvement des travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité (**Art 618-14**) ;
- Toutefois, l'acquéreur a le droit de résilier le contrat sans prendre en charge aucune indemnité si le vendeur ne respecte pas le délai convenu de réception de l'immeuble. Et dans ce cas, l'acquéreur a le droit à une indemnité fixée à 20% des montants payés;
- l'acquéreur est dispensé de payer l'indemnité si la résiliation est effectuée avant l'expiration du délai de 30 jours à partir de la date de conclusion du contrat de réservation.





2^{ème} PHASE

ÉR



7. OBTENTION DU PERMIS D'HABITER OU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

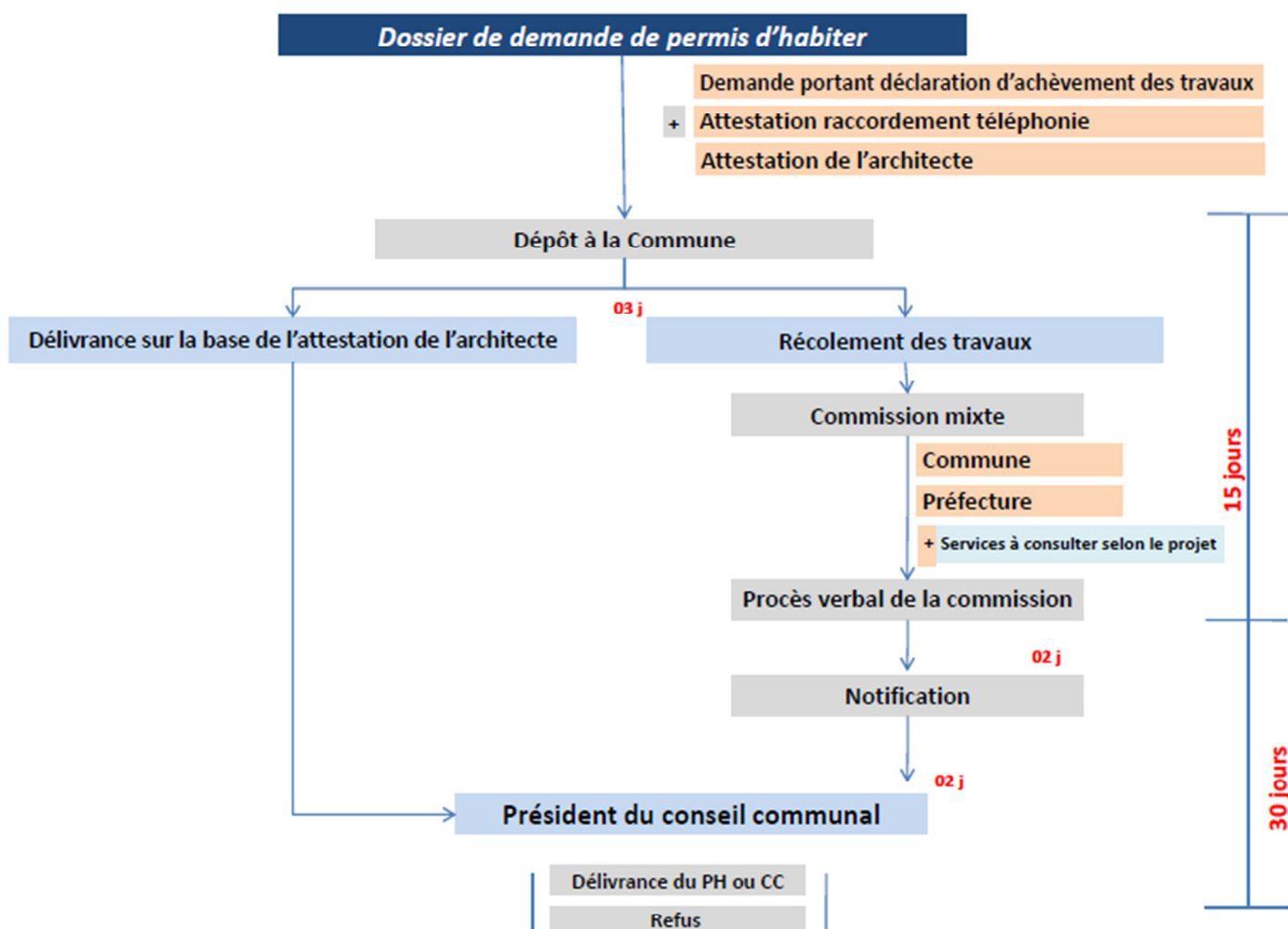
- **NOUVEAUTÉ :** Le vendeur est tenu, dès l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, dans un délai n'excédant pas 60 jours à compter de la date de leur délivrance, d'en informer l'acquéreur, dans le lieu de domiciliation autorisé par le contrat de vente préliminaire et, le cas échéant, le contrat de réservation par l'une des voies de notification légales (**Art 618-18**) ;

- En cas de retard dans la réalisation des travaux de construction dans les délais impartis, le vendeur est passible d'une indemnité de 1 % par mois de la somme due, sans toutefois dépasser 10 % par an.

Toutefois, l'indemnité de retard ne sera appliquée qu'un mois après la date de la réception de la partie défaillante d'une mise en demeure adressée par l'autre partie, par l'une des voies prévue à l'article 37 et suivants du code de procédure civile (**Art 618-12**) ;

- Le permis d'habiter et le certificat de conformité sont régis par les dispositions :

- Du titre III (art. 55 à 58) de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application.



8. MISE À JOUR ET ÉCLATEMENT DES TITRES FONCIERS AU NIVEAU DE LA CONSERVATION FONCIÈRE

- Le vendeur est tenu de procéder aux mesures nécessaires pour requérir l'éclatement du titre foncier en vue de créer un titre foncier de chaque partie divise lorsque l'immeuble est immatriculé.
- Le vendeur doit en informer l'acquéreur par le biais des voies de notification légales à compter de la date de l'éclatement des titres fonciers parcellaires dans un délai n'excédant pas 30 jours (**Art 618-18**).

Formalité	Pièces à fournir
INSCRIPTION DE MISE EN CONCORDANCE :	<ul style="list-style-type: none"> • Réquisition d'inscription datée et signée de l'intéressé ; • Récépissé de dépôt du dossier technique remis par le Service du Cadastre ; • Procès - verbal de mise en concordance ; • Deux tirages de plan de mise en concordance ; • Duplicata du titre foncier le cas échéant.
DÉPÔT DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ÉTABLISSEMENT DES TITRES FONCIERS	<ul style="list-style-type: none"> • Réquisition d'inscription datée et signée de l'intéressé ; • Récépissé de dépôt de dossier technique remis par le Service du Cadastre ; • Autorisation de construire ; • Plan d'architecture ne varietur approuvé ; • Règlement de copropriété dûment signé et légalisé par le propriétaire ; • Procès - verbal et deux tirages de plan de mise en concordance le cas échéant ; • Procès - verbal descriptif de division ; • Deux tirages de plan topographique de copropriété pour chaque partie privative et pour chaque niveau y compris la terrasse ; • Duplicata du titre foncier le cas échéant.



9. LE CONTRAT DE VENTE DÉFINITIF ET LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

- L'immeuble vendu n'est réputé achevé, bien que les travaux de sa construction soient terminés, qu'après l'obtention du permis d'habiter, ou du certificat de conformité (**Art 618-15**);
- Le contrat de vente définitif est conclu après que le vendeur remette au rédacteur un certificat de l'architecte prouvant l'achèvement des travaux et la conformité de la construction au cahier des charges ;
- Il est établi après la remise du permis d'habiter ou du certificat de conformité et l'éclatement des titres fonciers parcellaires distincts lorsqu'il s'agit d'un immeuble immatriculé, et après le paiement du reliquat du prix de vente tel que fixé dans le contrat de vente préliminaire (**Art 618-16**) ;
- **NOUVEAUTÉ** : Au cas où l'une des parties refuse de conclure le contrat de vente définitif dans un délai de 60 jours à compter de la date de notification, la partie lésée peut :
 - soit résilier le contrat de plein droit, avec droit à l'indemnité précisée dans l'article **618-14 de la loi VEFA** (indemnité de 15% ou 20%);
 - soit intenter à l'arbitrage ou à une action en justice pour la conclusion du contrat de vente tout en bénéficiant de l'indemnité précisée dans l'article **618-12 de la loi VEFA**.
- Le jugement définitif ordonnant la conclusion de la vente vaut contrat définitif pouvant être inscrit au registre foncier si l'immeuble est immatriculé, ou permettre de déposer une demande d'immatriculation si le titre est en cours d'immatriculation (**Art 618-16**) ;
- Le transfert de la propriété vendue au profit de l'acquéreur n'est valable qu'à partir de la date de la conclusion du contrat définitif ou après la décision définitive rendue par le tribunal lorsque l'immeuble est non immatriculé ou en cours d'immatriculation, et à partir de l'inscription du contrat définitif ou de la décision rendue par le tribunal sur les registres fonciers lorsque l'immeuble est immatriculé (**Art 618-20**).



LA PRÉNOTATION

- **NOUVEAUTÉ :** Lorsque l'immeuble est immatriculé, l'acquéreur peut, pour la conservation de ses droits, requérir du Conservateur de la propriété foncière la mention d'une prénotation lorsque le montant des avances dépasse 50% du prix de vente (**Art 618-10**) ;
- Dès lors, il est interdit au conservateur de délivrer au vendeur le duplicata du titre foncier ;
- La prénotation demeure valable jusqu'à l'inscription du contrat définitif de vente sur le titre foncier ;
- Toute clause contraire est réputée nulle ;
- Ce contrat prend rang par effet rétroactif à la date de la mention de la prénotation ;
- Le Conservateur des biens immobiliers procède, lors de la division de la propriété objet du titre foncier mère, au transfert de toute prénotation garant de ce titre au titre foncier dérivé y afférent.



Z I Z A O U I

JURISTE
FONCIER
& IMMOBILIER





RACHID

LA NOUVELLE LOI 107-12 VS LA LOI 44-00



FONCIER
& IMMOBILIER



Mode de réalisation de la VEFA	Loi n° 44-00	Nouvelle Loi n°107-12
CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI N°44-00	La VEFA peut porter sur un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal.	- Pas de changement pour le champ d'application. - Nullité des contrats relatifs à la VEFA qui ne seraient pas conclus conformément aux dispositions de la loi 107-12.
LE CONTRAT DE VENTE PRÉLIMINAIRE	La VEFA fait l'objet d'un contrat préliminaire qui devant conclu, sous peine de nullité, soit par acte authentique, soit par acte ayant date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes, par la loi régissant ladite profession Le contrat préliminaire de vente de l'immeuble en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu qu'après l'achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée.	La possibilité aux parties, préalablement à l'établissement du contrat de vente préliminaire, de conclure un contrat de réservation , soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé ayant une date certaine selon la volonté des parties. Il est devenu possible d'établir le contrat de vente préliminaire après l'obtention de l'autorisation de construire
PAIEMENT DU PRIX DU BIEN AU FUR ET À MESURE DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX	L'acquéreur est tenu de payer une partie du prix de la construction selon les phases suivantes : - l'achèvement des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée ; - l'achèvement des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ; - l'achèvement des travaux de finition.	L'acquéreur est tenu de payer au maximum une partie du prix global au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les phases suivantes : - 5% à la conclusion du contrat de réservation ; - 5% à la conclusion du contrat préliminaire ou 10% en cas de non-existence du contrat de réservation ; - 10% au lancement des travaux ; - 60% divisés sur trois phases à payer en commun accord des parties à l'achèvement des travaux de chaque partie : 1. Phase des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée ; 2. Phase des travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ; 3. Phase des travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité. - 20% à la conclusion du contrat de vente définitive et la remise des clés.
LA GARANTIE	Le vendeur doit constituer au profit de l'acquéreur une caution bancaire ou toute autre caution similaire et, le cas échéant, une assurance afin de permettre à l'acquéreur de récupérer les versements en cas de non application du contrat.	- Le vendeur doit, après la signature du contrat de vente préliminaire, constituer au profit de l'acquéreur soit une garantie d'achèvement des travaux , soit une garantie de récupération des échéances payées en cas de non-exécution du contrat ; - La garantie se substitue de plein droit à toute saisie conservatoire effectuée par l'acquéreur dans le cadre de l'application des dispositions de la nouvelle loi, si elle est susceptible de couvrir tous les droits objet de cette saisie conservatoire.
RÉSILIATION DU CONTRAT DE RÉSERVATION OU DU CONTRAT DE VENTE PRÉLIMINAIRE	En cas de résiliation du contrat par l'une des parties, la partie lésée a droit à une indemnité ne dépassant pas 10% du prix de vente.	En cas de résiliation du contrat de réservation ou du contrat préliminaire pour l'une des parties, celle lésée a droit à une indemnité fixée à : - 15% des montants payés jusqu'à l'achèvement des travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ; - 20% des montants payés jusqu'à l'achèvement des travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité.
DÉLAIS DE LIVRAISON	Après accord préalable de l'acquéreur, un délai supplémentaire de réalisation peut être octroyé au vendeur.	Le vendeur peut, le cas échéant, bénéficier d'un délai supplémentaire pour l'achèvement des travaux n'excédant pas six mois , à condition d'en informer l'acquéreur dans un délai d'un mois avant l'expiration du délai initial
OBTENTION DU PERMIS D'HABITER OU DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ & ÉCLATEMENT DES TITRES FONCIERS	Le vendeur est tenu, dès l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, dans un délai n'excédant pas 30 jours à compter de la date de leur délivrance , d'en informer l'acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception , et requérir l'éclatement du titre foncier, objet de la propriété sur laquelle est édifié l'immeuble en vue de créer un titre foncier de chaque partie divise lorsque l'immeuble est immatriculé	- Le vendeur est tenu, dès l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, dans un délai n'excédant pas 60 jours à compter de la date de leur délivrance , d'en informer l'acquéreur, dans le lieu de domiciliation autorisé par le contrat de vente préliminaire et, le cas échéant, le contrat de réservation par l'une des voies de notification légales ; - Le vendeur doit informer l'acquéreur par le biais des voies de notification légales à compter de la date de l'éclatement des titres fonciers parcellaires dans un délai n'excédant pas 30 jours.
CONTRAT DE VENTE DÉFINITIF ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	Au cas où l'une des parties refuse de conclure le contrat de vente définitif dans un délai de 30 jours à compter de la date de la notification visée pour l'obtention du permis d'habiter ci-dessus, la partie lésée peut intenter une action en justice pour la conclusion du contrat définitif ou de la résiliation du contrat de vente préliminaire.	- Au cas où l'une des parties refuse de conclure le contrat de vente définitif dans un délai de 60 jours à compter de la date de notification , la partie lésée peut : * soit résilier le contrat de plein droit, avec droit à l'indemnité précisée dans l'article 618-14 de la loi VEFA (indemnité de 15% ou 20%); * soit intenter à l'arbitrage ou à une action en justice pour la conclusion du contrat de vente tout en bénéficiant de l'indemnité précisée dans l'article 618-12 de la loi VEFA (indemnité de 1%). - Le jugement définitif ordonnant la conclusion de la vente vaut contrat définitif pouvant être inscrit au registre foncier si l'immeuble est immatriculé, ou permettre de déposer une demande d'immatriculation si le titre est en cours d'immatriculation.
LA PRÉNOTATION	- Lorsque l'immeuble est immatriculé et après accord du vendeur , l'acquéreur peut, pour la conservation de son droit, requérir du conservateur de la propriété foncière, la mention d'une prénotation et ce sur production du contrat préliminaire de vente ; - La prénotation demeure valable jusqu'à l'inscription du contrat définitif de vente sur le titre foncier de l'immeuble, objet de la vente ; - Dès la mention de la prénotation, il est interdit au conservateur de délivrer au vendeur le duplicata du titre foncier ; - Le contrat définitif prend rang à la date de la mention de la prénotation.	- Lorsque l'immeuble est immatriculé, l'acquéreur peut, pour la conservation de ses droits, requérir du Conservateur de la propriété foncière la mention d'une prénotation lorsque le montant des avances dépasse 50% du prix de vente ; - Il est interdit au conservateur de délivrer au vendeur le duplicata du titre foncier ; - La prénotation demeure valable jusqu'à l'inscription du contrat définitif de vente sur le titre foncier ; - Toute clause contraire est réputée nulle ; - Ce contrat prend rang par effet rétroactif à la date de la mention de la prénotation ; - Le Conservateur des biens immobiliers procède, lors de la division de la propriété objet du titre foncier mère, au transfert de toute prénotation garant de ce titre au titre foncier dérivé y afférent



LA VEFA EN FRANCE

▪ *Article n° 1601-3 du Code Civil français & article L261-3
et suivants du code de la construction et de l'habitation français* ▪



SCHEMA DE RÉALISATION DE LA VEFA EN FRANCE

PREMIÈRE ÉTAPE :

**1. SIGNATURE D'UN CONTRAT DE RÉSERVATION (FACULTATIF)****2. DÉPÔT SUR UN COMPTE BANCAIRE INDISPONIBLE DE 5% DU PRIX DE VENTE**

DEUXIÈME ÉTAPE

**3. JUSTIFICATION DE L'ACHÈVEMENT DES FONDATIONS DE L'IMMEUBLE****4. ÉTABLISSEMENT D'UN RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - ÉTAT DE DIVISION****5. PROJET DE CONTRAT DE VENTE****6. NOTIFICATION DU CONTRAT DE VENTE À L'ACQUÉREUR ET DU CONTRAT DE PRÊT****7. SIGNATURE DU CONTRAT DE VENTE ET DU CONTRAT DE PRÊT****8. PUBLICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE LA VENTE****9. INSCRIPTION SUR BORDEREAUX DU PRIVILÈGE DU PRÊTEUR DE DENIERS RÉTROAGISSANT AU JOUR DE L'ÉTABLISSEMENT DE L'ACTE DE PRÊT****10. VERSEMENT N'EXCÉDANT PAS 35% (FONDATIONS), 70% (MISE HORS D'EAU) 95% (RÉCEPTION DES TRAVAUX), 5% RESTENT AFFECTÉS EN DÉPÔT DE GARANTIE POUR VICES CACHÉS**

TROISIÈME ÉTAPE

**11. RÉCEPTION DES TRAVAUX C'EST À DIRE PRISE DE POSSESSION PAR L'ACQUÉREUR**

QUATRIÈME ÉTAPE

**12. LIBÉRATION DE LA RETENUE DE GARANTIE DE 5%**

**LOI N°107-12 MODIFIANT ET COMPLÉTANT LA
LOI N°44-00 LA VENTE D'IMMEUBLE EN L'ÉTAT
FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)**



FONCTER
& IMMOBILIER



ROYAUME DU MAROC

BULLETIN OFFICIEL

EDITION DE TRADUCTION OFFICIELLE

EDITIONS	TARIFS D'ABONNEMENT		ABONNEMENT IMPRIMERIE OFFICIELLE RABAT - CHELLAH Tél. : 05.37.76.50.24 - 05.37.76.50.25 05.37.76.54.13 Compte n° : 310 810 101402900442310133 ouvert à la Trésorerie Préfectorale de Rabat au nom du régisseur des recettes de l'Imprimerie officielle	
	AU MAROC			A L'ETRANGER
	6 mois	1 an		
Edition générale.....	250 DH	400 DH	A destination de l'étranger, par voies ordinaire, aérienne ou de la poste rapide interna- tionale, les tarifs prévus ci- contre sont majorés des frais d'envoi, tels qu'ils sont fixés par la réglementation postale en vigueur.	
Edition des débats de la Chambre des Représentants.....	—	200 DH		
Edition des débats de la Chambre des Conseillers.....	—	200 DH		
Edition des annonces légales, judiciaires et administratives...	250 DH	300 DH		
Edition des annonces relatives à l'immatriculation foncière..	250 DH	300 DH		
Edition de traduction officielle.....	150 DH	200 DH		

L'édition de traduction officielle contient la traduction officielle des lois et règlements ainsi que le texte en langue étrangère des accords internationaux lorsqu'aux termes des accords, ledit texte fait foi, soit seul, soit concurremment avec le texte arabe

SOMMAIRE

Pages

TEXTES GENERAUX

Nomination aux fonctions supérieures.

*Dahir n° 1-16-120 du 6 kaada 1437 (10 août 2016)
portant promulgation de la loi organique n° 23-16
modifiant et complétant la loi organique
n° 02-12 relative à la nomination aux fonctions
supérieures en application des dispositions des
articles 49 et 52 de la Constitution, promulguée
par le dahir n° 1-12-20 du 27 chaabane 1433
(17 juillet 2012).....*

1716

Code des obligations et des contrats.

*Dahir n° 1-16-05 du 23 rabii II 1437 (3 février 2016)
portant promulgation de la loi n° 107-12
modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à
la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement
complétant le dahir du 9 ramadan 1331
(12 août 1913) formant code des obligations et
des contrats.....*

1717

Code de la route.

Pages

*Dahir n° 1-16-106 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016)
portant promulgation de la loi n° 116-14 modifiant
et complétant la loi n° 52-05 portant code de la
route.....*

1720

Traité révisé de la Communauté des Etats Sahélo-Sahariens.

*Dahir n° 1-14-112 du 8 safar 1438 (8 novembre 2016)
portant publication du Traité révisé de la
Communauté des Etats Sahélo-Sahariens (CEN-
SAD), fait à N'Djamena le 16 février 2013.....*

1738

Accord de Paris sur les changements climatiques.

*Dahir n° 1-16-157 du 8 safar 1438 (8 novembre 2016)
portant publication de l'Accord de Paris sur les
changements climatiques, adopté à Paris le
12 décembre 2015.....*

1763

Douane. – Soumission à un droit antidumping provisoire des importations de polychlorure de vinyle originaires de l'Union Européenne et du Mexique.

*Arrêté conjoint du ministre de l'industrie, du
commerce, de l'investissement et de l'économie
numérique, du ministre délégué auprès*

Dahir n° 1-16-05 du 23 rabii II 1437 (3 février 2016) portant promulgation de la loi n° 107-12 modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats.

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la suite du présent dahir, la loi n° 107-12 modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, telle qu'adoptée par la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers.

Fait à Casablanca, le 23 rabii II 1437 (3 février 2016).

Pour contreseing :

Le Chef du gouvernement,

ABDEL-ILAH BENKIRAN.

*

* *

Loi n° 107-12

modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats

Article unique

Les dispositions des articles 618-1, 618-2, 618-3, 618-3 bis, 618-3 ter, 618-3 quater, 618-4, 618-5, 618-6, 618-7, 618-8, 618-9, 618-10, 618-13, 618-14, 618-15, 618-16, 618-18, 618-19 et 618-20 de la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats sont modifiées et complétées comme suit :

« Article 618-1. – Est considérée comme vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, toute convention par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et en transférer la propriété à l'acquéreur en contrepartie d'un prix à payer par ce dernier, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

« Le vendeur conserve des travaux de « l'immeuble. »

« Article 618-2. – La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, à usage d'habitation, ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal, par toute personne de droit public ou de droit privé, doit être effectuée, sous peine de nullité, conformément aux dispositions de la présente section. »

« Article 618-3. – Le contrat préliminaire de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement doit être établi, sous peine de nullité, soit par acte authentique, soit par acte ayant date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes, par la loi régissant ladite profession.

« La liste le ministre de la justice.

« Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la cour de cassation conformément à la législation régissant la profession d'avocat.

« Les conditions d'inscription.....par voie réglementaire.

« L'acte doit être signé et paraphé en toutes les pages de la part des parties et par celui qui l'a dressé.

« Toutes les signatures des actes dressés par l'avocat sont légalisées par le chef du secrétariat greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce ledit avocat, dans un registre spécial fixé par arrêté du ministre de la justice. »

« Article 618-3 bis. – Le contrat préliminaire de vente doit comporter notamment les mentions suivantes :

« 1- l'identité des parties contractantes ;

« 2- l'élection de domicile convenu, assortie de l'obligation d'en déclarer tout changement du domicile convenu ;

« 3- le numéro du titre de la propriété de l'immeuble immatriculé, objet de la construction, ou les références de la propriété de l'immeuble non immatriculé, précisant, les droits réels, les charges et les servitudes grevant l'immeuble ;

« 4- la date et le numéro du permis de construire ;

« 5- la situation, la description et la superficie approximative de l'immeuble objet de la vente ;

« 6- le prix de vente définitif du mètre carré et les modalités du paiement ou le prix de vente global pour la vente relative à l'acquisition d'un immeuble dans le cadre de l'habitat social tel que défini par la législation en vigueur ;

« 7- le délai de livraison ;

« 8- les références de la garantie de remboursement des montants payés en cas de non-exécution du contrat par le vendeur, de la garantie d'achèvement des travaux ou de l'assurance.

« Le vendeur met, à la disposition des parties, auprès
« du rédacteur de l'acte des copies conformes des plans
« d'architecture portant la mention « ne varietur », des plans
« de béton armé, une copie du cahier des charges et une copie
« de la caution bancaire ou toute autre caution similaire ou
« de l'assurance.

« Nonobstant toutes dispositions contraires, la garantie
« mentionnée au 1^{er} alinéa ci-dessus, se substitue, de plein
« droit, à toute saisie conservatoire procédée par l'acquéreur
« dans le cadre de l'application des dispositions de la présente
« loi, si ladite garantie est susceptible de couvrir les droits objet
« de cette saisie conservatoire. »

« Article 618-3 ter. – Le vendeur et l'acquéreur peuvent
« préalablement à l'établissement du contrat préliminaire
« conclure un contrat de réservation pour acquérir un
« immeuble en l'état futur d'achèvement, par acte authentique
« ou par acte ayant date certaine, conformément à la forme
« convenue entre les parties.

« Est interdit, sous peine de nullité, de conclure un contrat
« de réservation d'un immeuble en l'état futur d'achèvement
« avant l'obtention du permis de construire.

« Le contrat de réservation comprend les mentions
« prévues aux paragraphes 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 de l'article 618-3 bis
« ci-dessus. »

« Article 618-3 quater. – L'acquéreur a droit à se rétracter
« du contrat de réservation, dans un délai n'excédant pas un (1)
« mois à compter de la date de conclusion du contrat de
« réservation.

« Le vendeur doit, en cas de rétractation de l'acquéreur
« du contrat de réservation, lui restituer le montant total
« avancé dans un délai n'excédant pas sept (7) jours à compter
« de la date de l'exercice de ce droit.

« La validité du contrat de réservation est fixée à un délai
« n'excédant pas six (6) mois non renouvelables et qui conduit
« obligatoirement soit à la conclusion du contrat préliminaire
« de vente, soit à la rétractation du contrat de réservation et la
« restitution des montants avancés.

« Le vendeur dépose, dans un compte bancaire spécial
« et en son nom, les montants versés par les acquéreurs lors de
« la conclusion des contrats de réservation et dans les limites
« prévues par l'article 618-6 ci-dessous. Les montants déposés
« ne sont susceptibles ni d'en disposer ni d'en saisir, et ce,
« jusqu'à l'expiration du délai du droit de rétractation relatif
« à chaque contrat. En contrepartie, l'acquéreur reçoit un
« récépissé de dépôt. »

« Article 618-4. – Le vendeur doit établir un cahier
« des charges de l'immeuble conforme au plan architectural
« autorisé, précisant la consistance du projet, sa désignation,
« la nature des prestations et des équipements de l'immeuble
« à réaliser et les délais de réalisation et de livraison.

« Le vendeur et l'acquéreur apposent leurs signatures
« légalisées au cahier des charges préalablement soumis à
« l'architecte pour information. Une copie certifiée conforme
« à l'original est délivrée à l'acquéreur.

« Le cahier des charges est joint, le cas échéant, d'une
« fiche technique sommaire portant la signature du vendeur
« et qui comprend une description des composantes d'un local
« type réalisé par lui-même.

« Lorsque l'immeuble est immatriculé, des copies du
« cahier des charges, des plans d'architecture portant la mention
« « ne varietur », des plans de béton armé et du règlement
« de copropriété, le cas échéant, doivent être déposées à la
« conservation foncière.

« Lorsque l'immeuble est non immatriculé, ces copies
« doivent être déposées et inscrites sur un registre spécial
« tenu au greffe du tribunal de première instance de la
« circonscription où se trouve l'immeuble.

« Le modèle du registre mentionné à l'alinéa ci-dessus
« est fixé par arrêté du ministre de la justice. »

« Article 618-5. – Le contrat préliminaire de vente de
« l'immeuble en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu
« qu'après l'obtention du permis de construire. »

« Article 618-6. – L'acquéreur est tenu de payer au
« maximum une partie du prix global au fur et à mesure de
« l'avancement des travaux selon les phases suivantes :

- « – 5% à la conclusion du contrat de réservation ;
- « – 5% à la conclusion du contrat préliminaire ou 10%
« en cas de non existence du contrat de réservation ;
- « – 10% au lancement des travaux ;
- « – 60% divisé en trois phases à payer, selon l'accord des
« parties, à l'achèvement des travaux de réalisation de
« chaque phase :
- « – phase des travaux relatifs aux fondations de la
« construction au niveau du rez-de-chaussée ;
- « – phase des travaux des gros œuvres de l'ensemble de
« l'immeuble ;
- « – phase des travaux de finition et l'obtention du permis
« d'habiter ou du certificat de conformité. »
- « – 20% à la conclusion du contrat de vente définitif et
« la remise des clés.

« Lors de leur conclusion, les actes et conventions
« relatifs au contrat de réservation et au contrat préliminaire
« de vente sont exonérés des droits d'enregistrement. »

« Article 618-7. – Le vendeur s'engage à l'article 618-4
« ci-dessus.

« Toutefois, le vendeur peut, le cas échéant, bénéficier
« d'un délai supplémentaire pour l'achèvement des travaux
« de construction de l'immeuble n'excédant pas six (6) mois
« à condition d'en informer l'acquéreur dans un délai d'un (1)
« mois avant l'expiration du délai initial d'achèvement des
« travaux. »

« Article 618-8. – Est considéré comme nul et non
« avenu, tout paiement de quelque nature que ce soit, avant la
« signature du contrat préliminaire de vente ou du contrat de
« réservation en cas de recours à ce dernier. »

« Article 618-9. – Le vendeur doit, après la signature
« du contrat préliminaire de vente, constituer au profit de
« l'acquéreur soit une garantie d'achèvement des travaux soit
« une garantie de remboursement des échéances payées en cas
« de non-exécution du contrat.

« Les conditions et les modalités d'application du présent
« article sont fixées par voie réglementaire.

« Le vendeur est libéré de plein droit de l'obligation
« de garantie dès l'inscription, sur le registre foncier, du
« contrat de vente définitif ou du jugement définitif lorsque
« l'immeuble est immatriculé ou son insertion dans
« la demande d'immatriculation si l'immeuble est en cours
« d'immatriculation ou dès la conclusion du contrat définitif
« de vente et du jugement définitif lorsque l'immeuble est non
« immatriculé.

« Le vendeur est libéré de l'obligation de garantie dès
« qu'un jugement définitif de résiliation de la vente est prononcé,
« suite au refus de l'acquéreur d'exécuter ses engagements
« prévus au contrat préliminaire de vente ou la conclusion de
« la vente après l'accomplissement des procédures prévues à
« l'article 618-18 ci-dessous.

« La partie qui a dressé le contrat ne peut débloquent les
« échéances qui sont déposées auprès d'elle au profit du vendeur
« qu'après l'obtention de ce dernier d'une garantie couvrant
« toutes les échéances payées par l'acquéreur.

« Si vendeur est libéré de l'obligation de garantie, la
« partie qui a dressé le contrat préliminaire de vente, doit
« remettre le titre ou les titres de la garantie ou de l'assurance
« au vendeur dès la réception de la demande écrite de ce
« dernier, accompagnée des documents qui attestent les deux
« cas ci-dessus. »

« Article 618-10. - Lorsque l'immeuble est immatriculé,
« l'acquéreur peut requérir du conservateur de la propriété
« foncière la mention d'une prénotation et ce sur production
« d'un contrat préliminaire de vente, lorsque le montant des
« avances dépasse 50 % du prix de vente. Pour la conservation
« provisoire de ses droits, la prénotation demeure valable
« jusqu'à l'inscription du contrat de vente définitif. Toute clause
« contraire est considérée nulle.

« La prénotation demeure valable jusqu'à l'inscription
« du contrat définitif de vente sur le titre foncier de l'immeuble
« objet de la vente.

« Dès la mention de la prénotation, il est interdit au
« conservateur de délivrer au vendeur le duplicata du titre
« foncier.

« Le contrat définitif prend rang, par effet rétroactif, à la
« date de la mention de la prénotation du contrat préliminaire
« de vente.

« Le conservateur de la propriété foncière procède, lors
« de la division de la propriété objet du titre foncier originel,
« au transfert de toute prénotation inscrite sur ce titre au titre
« foncier partiel y afférent. »

« Article 618-13. – L'acquéreur peut céder les droits qu'il
« tient d'une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement à
« une tierce personne.

« Cette cession doit être faite dans les mêmes formalités
« et conditions prévues, pour le contrat de réservation ou le
« contrat préliminaire de vente, dans les articles 618-3, 618-3 bis
« et 618-3 ter ci-dessus.

« Cette cession n'est opposable au vendeur qu'après
« avoir été notifié par l'une des voies de notification légale.

« Elle substitue, de plein droit, le cessionnaire dans
« les droits et obligations de l'acquéreur envers le vendeur. »

« Article 618-14. – En cas de résiliation du contrat de
« réservation ou du contrat préliminaire de vente par l'une des
« parties, la partie lésée a droit, sous réserve des dispositions
« de l'article 618-19 ci-dessous, à une indemnité fixée à :

« – 15% des montants payés à la date de l'achèvement des
« travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ;

« – 20% des montants payés à la date de l'achèvement des
« travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter
« ou du certificat de conformité.

« Toutefois, l'acquéreur a le droit de résilier le contrat
« sans être redevable d'aucune indemnité si le vendeur
« ne respecte pas le délai convenu pour la réception de
« l'immeuble sous réserve des dispositions de l'article 618-7
« ci-dessus. L'acquéreur a droit, dans ce cas, à une indemnité
« fixée à 20 % des montants payés.

« L'acquéreur est dispensé de payer l'indemnité si la
« résiliation est intervenue avant l'expiration du délai de
« 30 jours à partir de la date de la conclusion du contrat de
« réservation. »

« Article 618-15. – L'immeuble objet de la vente n'est
« réputé achevé, bien que les travaux de sa construction soient
« terminés, qu'après l'obtention du permis d'habiter, ou du
« certificat de conformité. »

« Article 618-16. – Le contrat définitif de vente est
« conclu conformément aux dispositions de l'article 618-3
« ci-dessus, après que le vendeur remette au rédacteur du contrat
« un certificat délivré par l'architecte attestant l'achèvement
« des travaux et la conformité de la construction au cahier des
« charges.

« Le contrat définitif de vente n'est établi qu'après la
« remise du permis d'habiter ou du certificat de conformité et
« l'établissement des titres fonciers distincts, lorsqu'il s'agit
« des immeubles immatriculés, et après le paiement, par
« l'acquéreur, du reliquat du prix de vente tel que fixé dans le
« contrat préliminaire de vente.

« Article 618-18. – Le vendeur est tenu, dès l'obtention
« du permis d'habiter ou du certificat de conformité tel que
« prévu à l'article 618-6 ci-dessus, dans un délai n'excédant
« pas soixante (60) jours à compter de la date de leur
« délivrance, d'en informer l'acquéreur, dans le domicile élu
« dans le contrat préliminaire de vente et le cas échéant, dans
« le contrat de réservation par l'une des voies de notification
« légale, et de procéder, lorsque l'immeuble est immatriculé,
« à l'accomplissement des formalités nécessaires pour requérir
« l'éclatement du titre foncier, en vue de créer des titres fonciers
« distincts.

« Le vendeur doit informer l'acquéreur, par le biais des
« mêmes voies de notification légale mentionnées dans le
« 1^{er} alinéa ci-dessus, de la date de l'établissement des titres fonciers
« distincts, dans un délai n'excédant pas trente (30) jours
« à partir de cette date. »

« Article 618-19. – Au cas où l'une des parties refuse
« de conclure le contrat définitif de vente dans un délai de
« soixante (60) jours à compter de la date de la notification, la
« partie lésée peut :

« – résilier le contrat de plein droit, conformément aux
« dispositions de l'article 260 de la présente loi avec
« droit à l'indemnisation prévue à l'article 618-14 ;

« – ou recourir à l'arbitrage ou intenter une action en
« justice pour la conclusion du contrat de vente avec
« droit à l'indemnisation prévu à l'article 618-12.

« Le jugement définitif ordonnant la conclusion de la
« vente vaut contrat définitif de vente qui peut être inscrit
« au registre foncier si l'immeuble est immatriculé, ou
« inséré dans la demande d'immatriculation si le titre
« est en cours d'immatriculation. »

« Article 618-20. – Le transfert de la propriété objet de
« la vente au profit de l'acquéreur est valable à partir de la
« date de la conclusion du contrat définitif ou après le jugement
« définitif rendu par le tribunal lorsque l'immeuble est non
« immatriculé ou en cours d'immatriculation et à partir de
« l'inscription du contrat définitif ou du jugement précités sur
« les registres fonciers lorsque l'immeuble est immatriculé. »

**Dahir n° 1-16-106 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant
promulgation de la loi n° 116-14 modifiant et complétant
la loi n° 52-05 portant code de la route.**

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes – puisse Dieu en élever
et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la
suite du présent dahir, la loi n° 116-14 modifiant et complétant
la loi n° 52-05 portant code de la route promulguée par le dahir
n° 1-10-07 du 26 safar 1431 (11 février 2010), telle qu'adoptée par
la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers.

Fait à Tétouan le 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016).

Pour contresigner :

Le Chef du gouvernement,

ABDEL-ILAH BENKIRAN.

*

* *

**Loi n° 116-14
modifiant et complétant la loi n° 52-05
portant code de la route promulguée par le dahir n° 1-10-07
du 26 safar 1431 (11 février 2010)**

Article premier

Sont modifiées et complétées ainsi qu'il suit les
dispositions des articles 5, 7, 8, 10, 11, 18, 27, 30, 31, 32, 34, 37,
38, 40, 44, 54, 58, 59, 65, 66, 95, 96, 97, 99, 103, 104, 109, 111, 118,
129, 134, 135, 136, 155, 160, 162, 167, 168, 169, 171, 172, 181, 183,
184, 185, 186, 191, 195, 198, 200, 201, 216, 217, 219, 222, 224, 226,
228, 231, 251, 256, 267, 268, 277, 281, 284, 286, 304, 309, 311 et
316 de la loi n° 52-05 portant code de la route promulguée par
le dahir n° 1-10-07 du 26 safar 1431 (11 février 2010) :

« Article 5. – Par dérogation aux dispositions de
« l'article premier ci-dessus, les conducteurs militaires
« titulaires du brevet de conduite délivré par l'autorité dont
« ils relèvent pour la conduite des véhicules militaires peuvent :

« 1. conduire l'autorité militaire.

« « 2. échanger le brevet contre un permis de conduire
« de la catégorie correspondante, délivré par l'administration
« civile, selon les conditions fixées par voie réglementaire sans
« subir les épreuves visées à l'article 10 ci-dessous à condition
« qu'ils remplissent les conditions fixées au 1 et 2 de l'article 11
« ci-dessous. »

ANNEXES

& IMMOBILIER

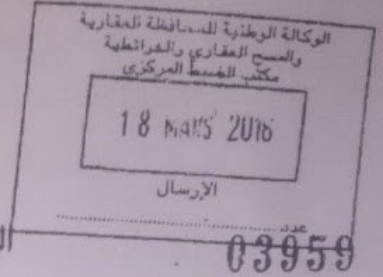




المحافظ العام

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية



مذكرة

عدد 2016/05

الموضوع: في شأن القانون رقم 107.12 بتغيير وتنظيم القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه قانون الالتزامات والعقود.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

و بعد، يشرفني أن أنهي إلى علمكم أنه صدر بتاريخ 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016) بالجريدة الرسمية عدد 6440 الظهير الشريف رقم 1.16.05 الصادر في 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016) بتنفيذ القانون رقم 107.12 بتغيير وتنظيم القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود وقد حافظ هذا القانون على مقتضياته الأساسية المتعلقة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري كما جاء بعدة مستجدات يمكن إجمالها فيما يلي:

1. التنصيص على وجوب أن يتم بيع العقار في طور الإنجاز وفقا لأحكام القانون رقم 107.12 المذكور، وذلك تحت طائلة البطلان (الفصل 618.2).

2. الحفاظ على ضرورة إبرام عقد البيع الابتدائي وعقد البيع النهائي بموجب محرر رسمي صادر عن موثق أو عدل أو ثابت التاريخ صادر عن محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض أو مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود وفق الشروط المنصوص عليها في الفصل 618.3.

Direction Générale

3. وجوب تضمين عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الانجاز بيانات أساسية منصوص عليها في الفصل 618.3 مكرر.

4. إلزام البائع بإيداع نسخ مطابقة للأصل من التصاميم المعمارية الحاملة لعبارة " غير قابل للتغيير " أو تصاميم الاسمنت المسلح ونسخ من دفتر التحملات ومن الضمانة البنكية أو أي ضمانات أخرى مماثلة أو التأمين لدى محرر العقد ، وذلك عوض إرفاق عقد البيع الابتدائي بهذه الوثائق كما كان ينص الفصل 618.3 قبل التعديل (الفصل 618.3 مكرر).

5. عدم جواز إبرام عقد البيع الابتدائي إلا بعد الحصول على رخصة البناء وليس بعد الانتهاء من أشغال الأساسات على مستوى الطابق الأرضي كما كان في السابق (الفصل 618.5).

6. جواز طلب إجراء تقييد احتياطي من طرف المشتري بناء على عقد البيع الابتدائي إذا تجاوزت التسييلات 50 % من ثمن البيع دون اشتراط موافقة البائع كما كان في السابق، مع التأكيد أن هذا التقييد الاحتياطي يبقى ساريا إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي، وأن كل شرط مخالف يعتبر باطلا (الفقرة الأولى من الفصل (618.10).

7. الحفاظ على المقتضيات السابقة للتقييد الاحتياطي لعقد البيع الابتدائي المتمثلة في أنه بمجرد تضمينه بالرسم العقاري المعني يمنع على المحافظ تسليم نظير الرسم العقاري إلى البائع (الفقرة الثالثة من الفصل 618.10).

8. التنصيص على أن المحافظ يقوم أثناء تقسيم العقار المعني، بنقل التقييد الاحتياطي المضمن بالرسم العقاري الأصلي والمتعلق بجزء مفروز محدد إلى الرسم العقاري الفرعي للجزء المفروز المعني به (الفقرة الخامسة من الفصل 618.10).

9. عدم جواز تحرير عقد البيع النهائي إلا بعد الإدلاء إلى محرر العقد برخصة السكن أو شهادة المطابقة واستخراج الرسوم العقارية الفرعية بالنسبة للعقارات المحفوظة، وبعد أداء ما تبقى من ثمن البيع كما هو محدد في عقد البيع الابتدائي (الفقرة الثانية من الفصل 618.16).

10. التنصيص على أن الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع يقوم مقام عقد البيع النهائي ويكون قابل للتقييد بالرسم العقاري إذا كان العقار محفظا، أو الإيداع بمطلب التحفيظ إذا كان العقار في طور التحفيظ.

وبناء عليه فإنه يتوجب عليكم الحرص على التطبيق السليم للمقتضيات القانونية المشار إليها أعلاه المتعلقة بملككم، مع الأخذ بعين الاعتبار المستجدات التي أتى بها القانون رقم 107.12 المذكور، مع لفت

انتباهكم إلى أنه يتعين عليكم الرجوع إلى تفاصيل تلك المقتضيات في الفصول من 618.1 إلى 618.20 من قانون الالتزامات والعقود والتعديلات التي طالتها بموجب القانون رقم 107.12 المذكور، وكذا في المرسوم رقم 2.03.853 الصادر بتاريخ 7 يونيو 2004 بتطبيق أحكام الفصلين 618.3 و 618.16 من قانون الالتزامات والعقود .

وفي الأخير، وإذ أوافيكم بنسخ من النصوص القانونية المشار إليها أعلاه عبر بريدكم الإلكتروني، أطلب منكم الرجوع إلي في شأن كافة الصعوبات التي يمكن أن تصادفكم عند

التطبيق / خم

والسلام

المحافظ العام
حميد المديني
2

Conseil Régional Des Notaires de Casablanca



Casablanca le : 30 mars 2016

RAPPORT DE SYNTHESE SUR LA LOI 107-12 & PROBLEMATIQUES RENCONTREES DANS L'APPLICATION DE LA LOI 107-12

Suite à la table ronde, tenue en le siège du CRNC, le 23 mars 2016, j'ai le plaisir de vous adresser le compte rendu, des divers points et problématiques discutés, dans le cadre de l'application de la nouvelle loi 107-12 complétant et modifiant la loi 44-00 sur la vente en l'état futur d'achèvement.



Ainsi et pour rappel :

- I.** La loi 107-12 modifiant et complétant la loi 44-00 sur la VEFA, est entrée en vigueur le 18 février 2016, après sa publication au bulletin officiel ;
- II.** Les principaux apports de la loi n°107-12, évoqués lors de cette table ronde, peuvent se résumer comme suit :
 - 1) L'obligation d'application de la loi sous peine de nullité du contrat, pour faire face aux pratiques qui portent préjudice essentiellement aux acquéreurs ;
 - 2) L'introduction du contrat de « réservation » (Contrat de « Takhssis ») dans la loi ;
 - 3) Permettre l'établissement du contrat de « réservation » par acte sous-seing privé à date certaine ou par acte authentique ou du « contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement », dès l'obtention du permis de construire, non après l'achèvement des travaux des fondations au niveau du rez-de-chaussée comme c'était le cas auparavant.

179, Angle Bd la résistance et rue Omar hadj Riffi, Immeuble Al Wahda, 4 ème étage

Tél : 05 22 30 51 36 / 37/ 42- Fax : 05 22 45 29 35

Email : conseilregionalnotairescasa@gmail.com

Site web : www.notairescasablanca.ma

Conseil Régional Des Notaires de Casablanca

- 4) Un droit de rétraction de 1 mois pour le bénéficiaire à compter de la date de signature du contrat de réservation et obligation de restitution intégrale des avances dans les 7 jours de l'exercice de ce droit ;
- 5) La durée de validité du contrat de réservation est de 6 mois, aux termes de laquelle il faut passer au contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement ou sa résiliation ;
- 6) La fixation d'un échancier de paiement du prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;
- 7) L'obligation de stipuler dans le contrat le prix définitif au mètre carré et la superficie approximative ;
- 8) Le dépôt auprès du notaire rédacteur de l'acte préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement, des copies des documents techniques (plans architecturaux « ne variateur », plans bétons et cahier de charges) et de la garantie au lieu et place de l'obligation de les annexer auparavant ;
- 9) L'Acquéreur qui bénéficie de l'une des garanties, que doit lui conférer le Vendeur, en exécution de la loi et qui couvre ses droits, ne peut pratiquer une saisie conservatoire à l'encontre du Vendeur sur un bien appartenant à ce dernier ;
- 10) Le renforcement des droits des acquéreurs par la mise en place d'une nouvelle garantie au profit de l'acquéreur appelée : «Garantie d'achèvement des travaux », dont les contours doivent être tracés par le décret d'application visé en l'Article 619-9 de la loi, à paraître ;



- 11) L'acquéreur peut désormais conserver son droit par le biais d'une prénotation qu'il peut requérir d'office du conservateur de la propriété foncière. De ce fait, l'acheteur n'est plus tenu de demander l'accord du vendeur contrairement à ce qui était prévu par l'ancien texte (Loi 44-00) sur la VEFA. Ce droit ne peut, toutefois, être exercé que si l'acquéreur a procédé au paiement d'au moins 50% du prix de vente principal.
- 12) Le droit de l'acquéreur de résilier le contrat et de réclamer une indemnisation en cas de non respect par le vendeur du délai de livraison.

III. Les principales problématiques débattues par les participants, concernent essentiellement les points ci-après :

- 1. Article 618-3 bis 8°** énonce que parmi les mentions obligatoires que doit comporter le contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement (ci-

179, Angle Bd la résistance et rue Omar hadj Riffi, Immeuble Al Wahda, 4 ème étage

Tél : 05 22 30 51 36 / 37/ 42- Fax : 05 22 45 29 35

Email : conseilregionalnotairescasa@gmail.com

Site web : www.notairescasablanca.ma

Conseil Régional Des Notaires de Casablanca

après « CPV »), figure « les références de la garantie de restitution des fractions/échéances payées en cas de non exécution par le Vendeur de l'acte ou de la garantie d'achèvement des travaux (GAT) ou l'assurance ». Ce qui suppose que la « garantie » est préalable ou concomitante au CPV.

Ce qui va en contradiction avec :

- i. L'Article 618-9 alinéa 1 qui édicte, que « Il appartient au Vendeur, **après signature du CPV**, de présenter au profit de l'Acquéreur une GAT ou une garantie de restitution des échéances déjà payées, en cas de non exécution de l'acte ».
- ii. L'Article 618-9 alinéa 5 qui édicte, que « Il est fait interdiction au rédacteur de l'acte, de se dessaisir des fractions déposées en ses caisses pour le compte du Vendeur, qu'après production par ce dernier de la garantie qui couvre chaque fraction réglée par l'acquéreur.

QUESTION 1 : Devons-nous comprendre, compte tenu de la gravité de la sanction (à savoir la nullité prévue par l'article 618-2), et au vu des contradictions entre les Articles 618-3 et 618-9 (telles que explicitées ci-avant), que :

- i. La mention des références de la garantie dans le CPV, vise à inclure, les références du « contrat général de garantie » souscrit par le Vendeur pour le compte des Acquéreurs ;
- ii. Le Vendeur devant produire, postérieurement au CPV, à chaque Acquéreur, une garantie nominative incluse dans le cadre dudit « contrat général de garantie ».

- 2. Article 618-3 bis avant dernier alinéa** impose le dépôt par le Vendeur, chez le rédacteur du CPV, pour information, (i) d'une copie conforme du plan d'architecture « ne variateur », (ii) copie conforme des plans bétons, (iii) copie du cahier des charges (iv) et copie de la garantie **bancaire** ou **toute autre garantie similaire** ou **l'assurance**.

C'est la seule référence dans la loi 107-12, comme c'était le cas avec la loi 44-00, à la « garantie **bancaire** » ou « toute garantie similaire » ou « assurance ».

QUESTION 2 : Qu'en est-il de la GAT qui n'est plus évoquée par cet alinéa ?

- 3. Article 618-9** qui édicte, comme rappelé ci-dessus, que « Il appartient au Vendeur, **après signature du CPV**, de présenter au profit de l'Acquéreur une GAT ou une garantie de restitution des échéances déjà payées, en cas de non exécution de l'acte »

Il n'est plus question ici de garantie bancaire ni garantie similaire ni de l'assurance.

QUESTION 3 : Qu'en est-il de la validité d'une « assurance » à titre de garantie ?

- 4. Article 618-9 alinéa 2** édicte que « **Seront fixées les conditions et les modalités d'application de cet article par un texte réglementaire** ».

Conseil Régional Des Notaires de Casablanca

QUESTION 4 : Cela veut-il dire, que tant que ce décret n'est pas publié, que toute caution ou garantie est irrecevable, et que de facto, le déblocage des fonds est impossible ?

Ou compte tenu que la loi est entrée en vigueur, et que le texte de l'Article 618-9 ne conditionne pas expressément l'application de la loi par la publication dudit décret, qu'il demeure donc la possibilité d'émettre une caution, notamment bancaire, dont la forme et le fond sont libres (*sous réserve des dispositions impératives notamment sa validité jusqu'au transfert de propriété ou à compter de la date du jugement définitif de résiliation, un montant équivalent aux avances reçues*), en attendant la publication dudit décret ?

- 5. Article 618-9 in fine** édicte que « Dans le cas de libération du Vendeur de son obligation de garantie, il appartient au rédacteur du CPV, de restituer le(s) justificatif(s) de la garantie ou de l'assurance, au Vendeur, dès réception d'une demande écrite de ce dernier, à laquelle seront joints les documents justifiants les deux cas ci-dessus ».

QUESTION 5 : Le(s) justificatif(s) de la garantie ou de l'assurance, étant en principe, et semble-t-il en exécution des dispositions de l'Article 618-9 alinéa 1 remis par le Vendeur au bénéfice de l'Acquéreur, comment, appartiendra-t-il au rédacteur de l'acte de les restituer au Vendeur ?



6. Article 618-14.

QUESTION 6 : S'agit-il d'une faculté légale de dédit, par laquelle l'une des parties peut résilier à sa seule discrétion le CPV ou le Contrat de Réservation et s'en délier, en s'acquittant de l'indemnité légale ou faut-il une faute ou l'inexécution de ses obligations de l'une des parties pour que la partie victime de la résiliation puisse demander la résiliation et le paiement de l'indemnité ?

- 7. 618-19** Cet article prévoit un délai de 60 jours maximal pour signer l'acte de vente définitif (CDV) après la dernière des 2 notifications (notification de l'obtention du Permis d'habiter et du titre foncier parcellaire).

Conseil Régional Des Notaires de Casablanca

QUESTION 7 : Faut-il que ce délai de 60 jours soit nécessairement inclus dans le délai de livraison, que la loi, défini comme étant la remise des clés et donc signature du contrat définitif de vente ?

IV. Les recommandations du CRNC sont les suivantes, et ce compte tenu, que la loi est entrée en vigueur, qu'elle n'a pas fait état expressément, de sa suspension en attendant la publication du décret d'application de l'Article 618-9, savoir :

- 1) La réception par acte authentique du contrat de réservation ne soulève aucune remarque, sous réserve que ce contrat soit conclu dans le respect total des dispositions de la loi 107-12 ;
- 2) La réception du contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement, en l'état actuel de la loi 107-12, paraît envisageable par application des dispositions de cette loi, et ce compte tenu que la loi est entrée en vigueur, et que le texte de l'Article 618-9 ne conditionne pas expressément l'application de la loi par la publication dudit décret, qu'il demeure donc la possibilité d'émettre une caution, notamment bancaire, dont la forme et le fond sont libres (sous réserve des dispositions impératives notamment sa validité jusqu'au transfert de propriété ou au jour du jugement définitif de résiliation, un montant équivalent aux avances reçues), en attendant la publication dudit décret. L'obligation de garantie étant observée.

Maitre Abdellatif Yagou
Président du conseil régional
Des notaires de Casablanca



Avis

**sur la saisine relative au projet de loi n°107-12 modifiant et complétant le
Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des Obligations et des
Contrats**

Le Conseil Economique, Social et Environnemental (CESE) a été saisi par le Président de la Chambre des Conseillers, en date du 29 avril 2014, afin qu'il émette un avis sur le Projet de loi numéro 107-12 modifiant et complétant le Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des Obligations et des Contrats. Conformément aux articles 2 et 7 de la loi organique relative à l'organisation et à son fonctionnement, le Bureau du Conseil a confié cette saisine à la Commission Permanente chargée des Affaires économiques et des projets stratégiques.

Lors de sa 39^{ème} session ordinaire tenue le 26 juin 2014, l'Assemblée Générale du Conseil Economique, Social et Environnemental a adopté à l'unanimité le présent avis.

Contexte général

Le secteur de l'immobilier souffre de nombreux dysfonctionnements, avec, en tête le déséquilibre dans la relation entre le promoteur et l'acquéreur. En effet, plusieurs mauvaises pratiques sont relevées : aucun cahier des charges des projets n'est remis à l'acheteur, absence d'expertise en termes de normes de construction à la récupération du bien, pas de limite des acomptes, superficies qui changent entre l'achat et la livraison, pratique du « noir »..., tout cela sans réelles possibilités de recours légal.

Afin d'encadrer un modèle de vente courant, la vente sur plan, l'Etat a introduit, en novembre 2003, une nouvelle loi n°44-00 sur la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, visant à réglementer davantage ce type de vente et à protéger les parties concernées des abus relevés.

Cette nouvelle réglementation n'a toutefois pas eu les effets escomptés. En effet, elle a été décriée pour ses conditions difficilement applicables et donc peu respectées.

Un nouveau projet de réforme de la loi a donc été élaboré, toujours dans l'esprit de mieux protéger le consommateur, mais se voulant dans des conditions plus raisonnables et applicables que la loi précédente.

Cette nouvelle mouture de la loi ne suscite toutefois encore une fois pas l'unanimité. Elle risque même d'engendrer de nouvelles distorsions dans le marché de l'immobilier. Parmi les principaux points soulevés figurent : la nullité des actes, en cas de non-respect des dispositions de la loi, ce qui peut encourager des comportements contraires à l'esprit de la loi, tels qu'à titre d'exemple des retards prémédités dans une situation d'importantes hausses de prix, aboutissant à l'annulation des engagements de vente, après avoir utilisé les avances pour financer la construction.

Le Conseil Economique Social et Environnemental a été saisi par la Chambre des Conseillers afin d'étudier les impacts économique et social du projet de loi n°107-12 modifiant et complétant le Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des Obligations et des Contrats. La saisine concerne la *Section IV du Code : de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, articles 618-1 à 618-20*.

Le traitement de la saisine s'est basé sur quatre sources d'expertise et d'information : l'analyse documentaire, les auditions des principaux intervenants concernés par la thématique, l'analyse d'expériences internationales et l'expertise des membres du CESE impliqués dans le domaine.

Liste des auditions

Régulateurs

Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Ministère de la Justice et des Libertés

Agence Nationale de la Conservation foncière, du Cadastre et de la Cartographie

Promoteurs immobiliers

Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers

Holding Al Omrane

Compagnie Générale Immobilière

Union Générale des Entreprises et Professions

Acheteurs

Fédération Nationale des Associations du Consommateur (FNAC)

Intermédiaires

Groupe Professionnel des Banques du Maroc (GPBM) - CIH Bank et Wafa Immobilier

Conseil National des Notaires du Maroc

Ordre National des Architectes

Crédit Foncier de France (CFF)

1- Enjeux économiques et sociaux du secteur de l'immobilier au Maroc :

Le secteur de l'immobilier occupe une place vitale dans la croissance de l'économie marocaine et compte parmi les secteurs les plus attractifs des IDE au Maroc : 11% des IDE adressés au Maroc entre 2005 et 2012. Et le potentiel de développement du secteur reste important : le déficit actuel au niveau national est estimé à 642 000 unités, sachant que 125 000 nouveaux ménages sont demandeurs de logement chaque année. Autrement, dit, pour résorber le déficit, il faut construire plus de 125 000 logements par an.

Afin de satisfaire cette demande, l'Etat a mis en place un dispositif spécifique pour encourager la construction immobilière, avec un ensemble d'aides fiscales (réductions et exonérations), qui comptent pour plus de 15% des aides fiscales totales de l'Etat, mais aussi un accès facilité au foncier et au financement. L'objectif, à travers la politique de logement social lancée en 2010, et plus récemment celle du logement pour les classes moyennes, est de faciliter l'accès à la propriété et au logement pour la population marocaine à revenus faibles et/ou modestes, en créant un meilleur équilibre entre l'offre et la demande, à des prix raisonnables (250 000 dh pour le logement social). De manière globale, la politique de logement vise à produire 270 000 unités sociales par an. En outre,

la convention signée en avril 2013 entre l'Etat et la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI) porte sur un engagement pour la construction de 20 000 unités pour les classes moyennes à horizon 2016.

La conjoncture actuelle montre toutefois un relatif essoufflement du secteur : la valeur ajoutée du BTP, qui avait évolué en moyenne de 8% sur la période 2000-2008, n'a connu qu'une croissance de 3,1% entre 2009 et 2012. Les ventes de ciment, principales jauges du dynamisme du secteur, se sont dégradées de 6% en 2013. De manière plus spécifique, l'Indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI¹) a connu une décélération de son rythme d'évolution, passant de +2,6% en 2012 à 1,1% en 2013, même si les grandes villes (Rabat, Casablanca et Marrakech restent peu touchées par ce phénomène de baisse des prix). Le volume des transactions immobilières a connu un repli de 5,6%, après une hausse de 4,8% en 2012. En effet, les crédits immobiliers n'ont connu qu'une croissance de +3,5% à fin mars 2014, contre +7,1% fin mars 2013, en glissement annuel, avec une baisse des crédits aux promoteurs immobiliers, se traduisant par un accès plus difficile au crédit aux acquéreurs et une baisse des mises en chantier².

Cet état des lieux nécessite une vigilance accrue dans l'encadrement et l'accompagnement de ce secteur, dont les enjeux à la fois économiques et sociaux sont critiques pour le développement du pays et le bien-être des citoyens.

Toute nouvelle réglementation ou réforme du secteur doit veiller à préserver l'importance structurelle de ce secteur dans l'économie et la politique sociale du pays.

2- Analyse critique du projet de loi

a. Rappel du mode de fonctionnement de la VEFA



¹ Indice trimestriel produit conjointement par Bank Al Maghrib et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

² Source : Données Bank Al Maghrib

b. Un projet de loi en remplacement d'un texte initial peu probant

La loi n°44-00 (complétant le Dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et des contrats) définit la vente en l'état futur d'achèvement comme « 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 ». Elle a été adoptée le 3 octobre 2002 et est entrée en vigueur le 6 novembre 2003, dans un souci de protection juridique des parties prenantes lors de l'achat sur plan d'un bien immobilier, en particulier l'acheteur. En effet, par le passé, l'absence d'encadrement juridique de ce type de vente donnait lieu à des abus, aussi bien de la part des promoteurs immobiliers publics que privés, qui peuvent être résumés en quatre grands cas de figures :

- Non-conformité du bien livré avec le plan et le cahier des charges initiaux ;
- Livraison du bien sans apurement de la situation administrative, et donc non possession des titres de propriété ;
- Non achèvement du programme immobilier, après encaissement des avances ;
- Non restitution des sommes payées en cas de défaillance.

L'Etat a donc voulu réguler la pratique de vente sur plan par la voie légale. Elle prévoit des mécanismes de sécurisation de l'acheteur. Mais au-delà du fait que ces mécanismes ne couvrent pas tous les cas de figure litigieux dans la relation entre l'acheteur et le vendeur, certains des principes édictés ont buté sur des aspects pratiques, rendant leur application difficile et donc abandonnée.

La mise en corrélation des appels de fonds avec l'état d'avancement des travaux

Le législateur a cherché à mettre en adéquation les périodes de paiement avec les grandes phases d'avancement des projets immobiliers, tout en laissant la liberté au vendeur d'en fixer les montants. Trois phases dans la construction ont été retenues : l'achèvement des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée, l'achèvement des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble et l'achèvement des travaux de finition. Bien que louable, cette réglementation s'est révélée insuffisante car elle ne couvre pas l'ensemble du cycle de vente, jusqu'à la remise des clés. Qui plus est, en l'absence de plafonds pour les montants à payer, elle ne garantit ni un appel de fonds en phase avec les besoins du chantier, ni un échelonnement équitable et justifié des paiements.

La possibilité de prénotation

Afin de préserver les droits de l'acquéreur, la législation prévoit la possibilité de prénotation, sur production du contrat préliminaire de vente, et après l'accord du vendeur. Dès lors, le vendeur ne peut plus disposer d'un duplicata du titre foncier. Or, dans la pratique, il est difficile pour l'acquéreur d'obtenir l'accord de principe du vendeur pour la prénotation. Qui plus est, l'éclatement du titre foncier en vue de créer un titre foncier de chaque partie divise n'intervient qu'à la fin des travaux, à l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

La garantie de remboursement apportée par le cautionnement

La loi prévoit que le paiement de l'avance par l'acheteur doit être assorti d'une caution bancaire ou similaire, engageant le vendeur à restituer les montants avancés sur demande. Or, les banques n'ont

pas adhéré au principe de caution bancaire, en raison des risques encourus en cas de défaut. Et les promoteurs se basant sur un financement sur fonds propres ont refusé le recours à l'intermédiation de la banque. Rares sont les projets immobiliers qui, dans les faits, se sont inscrits sous le régime de la VEFA et donc de l'apport de la garantie bancaire. L'essentiel est resté sur la pratique de l'avance sur la base de contrats de réservation.

La possible garantie de conformité

La loi considère que « l'immeuble vendu n'est réputé achevé, bien que les travaux de sa construction soient terminés, qu'après l'obtention du permis d'habiter, ou du certificat de conformité, ou le cas échéant, lorsque le vendeur présente, à la demande de l'acquéreur, un certificat attestant que l'immeuble est conforme au cahier des charges ». La garantie de la conformité du bien livré avec celui acheté sur plan reste donc partielle et non systématique, dans la mesure où le vendeur peut lui substituer le permis d'habiter sans justifier des différences, et qu'elle reste à demander par l'acquéreur.

La sanction des retards

La loi prévoit, en cas de retard de paiement de la part de l'acquéreur ou du vendeur, une indemnité de retard à hauteur de 1% par mois au maximum de la somme due, sans qu'elle puisse dépasser 10% par an. Dans les faits, la lenteur des procédures judiciaires et les délais d'exécution sont autant de barrières au recours et à l'application effective de ces sanctions.

Comparatif entre la loi VEFA en France et la loi marocaine³

Contrairement au Maroc, la VEFA est le mode principal de vente en France, qui offre, de manière effective et efficace, tout un arsenal de dispositions à même de sécuriser les intérêts de l'acheteur. En effet, la loi française prévoit toutes les étapes de la vente et même les délais.

Les deux points essentiels de différenciation sont les suivants :

En France	Au Maroc
1- Transfert de propriété progressive	Achat à terme
→ <i>Irréversibilité de l'acte d'achat</i>	→ <i>Réversibilité de l'acte d'achat : « le vendeur conserve ses droits et attributions de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux (Atr.618-1) »</i>
2- Rôle de la banque : Fort	Rôle de la banque : Faible
<u>Garantie d'achèvement des travaux</u> <i>et de l'usage des fonds et des avances</i>	<u>Garantie de remboursement</u> à travers une convention de cautionnement, peu respectée

³ Cf le récapitulatif du modèle français de la VEFA en annexe.

c. Objectifs et portée du projet de loi n°107-12

Objectif 1 : Rétablir la confiance entre l'acheteur et le vendeur en protégeant les intérêts de l'acheteur et réduisant les motifs de discorde

Les amendements apportés à la loi n°44-00 visent à couvrir les aspects auparavant non considérés et à renforcer et corriger celles déjà prévues dans la loi, à savoir la garantie de conformité et le montant des pénalités encourues en cas de défaut.

Ainsi, afin de **systématiser et de garantir la conformité du bien livré avec les plans et le cahier des charges initiaux**, le projet de loi conditionne explicitement la signature du contrat définitif de vente à la fourniture par le vendeur du certificat de conformité délivré par l'architecte, attestant de la fin des travaux et de la conformité de la construction avec les plans et le cahier des charges. Cette responsabilisation de l'architecte, qui vient s'ajouter à l'engagement de sa responsabilité dans la garantie décennale (art.769 du Code des Obligations et des Contrats), doit être accompagnée d'une réelle implication et marge de manœuvre de l'architecte dans les travaux, souvent cantonné à l'élaboration des plans de construction initiaux et n'ayant pas nécessairement la main sur les changements apportés en cours de route par le promoteur. Par ailleurs, dans un souci de conformité, le projet de loi remplace, dans le contrat de vente préliminaire, le prix de vente définitif global par le prix de vente définitif du mètre carré, pour éviter les mésententes sur le lien entre le prix et la surface définitive livrée, parfois inférieure à ce qui était initialement prévu.

L'indemnité à payer en cas de résiliation du contrat par l'une des parties a également été revue à la hausse, afin de **dissuader les parties de se soustraire à leurs engagements respectifs** : elle ne doit désormais pas dépasser **15%** du prix de vente, au lieu des **10%** prévus dans la loi n°44-00.

Objectif 2 : Unifier et clarifier la procédure de vente sur plan à l'échelle nationale

Alors que la loi n°44-00 se limite à fixer trois jalons pendant lesquels l'acquéreur doit payer une partie du prix global, le nouveau projet de loi, dans un objectif de clarification et d'harmonisation des procédures, fixe les pourcentages à payer pour chacune des phases considérées, élargies au nombre de cinq : 5% lors de la conclusion du contrat préliminaire, 75% à répartir en trois temps (à l'achèvement des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée, à l'achèvement des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble, à l'achèvement des travaux de finition et obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité) et enfin 20% à la remise des clés. Cette répartition, qui permet d'engranger 80% du montant avant l'achèvement des travaux, n'est pas adaptée aux projets de logements sociaux et aux modalités de financement auxquelles ont recours cette tranche d'acquéreurs.

Les amendements apportés à la loi initiale tendent à résoudre un certain nombre de points noirs reconnus par les professionnels et les consommateurs. Les échanges et auditions menés au sein du CESE ont toutefois permis de relever des pistes complémentaires, à même de satisfaire davantage les deux parties, sans porter atteinte aux intérêts des uns et des autres.

3- Recommandations du CESE

Trois grands objectifs structurent les recommandations du CESE, qui portent aussi bien sur le fond que sur la forme, et visent à **véritablement créer une relation plus juste entre l'acheteur et le vendeur, en protégeant les plus faibles et donc les particuliers, sans porter préjudice ou contraindre les autres parties** :

- **La garantie de l'achèvement des travaux.** En effet, la véritable protection et sécurisation de l'intérêt de l'acheteur nécessite un changement de paradigme dans la loi : elle doit reposer sur la notion de garantie d'achèvement des travaux, en plus de la notion de remboursement ou de dédommagement (à travers l'annulation ou les pénalités). L'acquisition d'un logement constitue en effet un acte non seulement économique mais un jalon important dans la vie de l'acquéreur. La satisfaction provient de la livraison du bien, et pas seulement dans la récupération des montants investis.
- **La simplification et la clarification des procédures et étapes lors de la vente sur plan.** Seule la clarification des procédures permettra une réelle responsabilisation des uns et des autres et une maîtrise des délais. L'ensemble des étapes et scénarii de la vente en l'état futur d'achèvement doit être couvert par le projet de loi, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.
- **L'amélioration de l'efficacité des possibilités de recours en cas de litige**, notamment par des procédures accélérées.

La mise en œuvre de ces recommandations aura des effets bénéfiques à la fois sur la vie des citoyens et la structuration du marché de l'immobilier. Pour le citoyen en quête d'accès à la propriété, l'acte d'achat sera plus transparent et la livraison du bien sera garantie, et ce dans des délais raisonnables, même en cas de défaillance du promoteur. Pour les promoteurs immobiliers, le nouveau cadre de la VEFA donne accès à une gestion optimisée du financement, à la fois à travers un échelonnement intelligent des avances, mais aussi à travers le support apporté par les établissements de crédit et d'assurance dans l'acte de construction et de vente, favorisant ainsi une professionnalisation du secteur, et minimisant de ce fait les risques de défaillances.

Sur le fond :

Les recommandations sur le fond permettent de répondre aux trois objectifs assignés, à savoir :

- Le renforcement des mécanismes de protection de l'acquéreur, notamment à travers un nouveau concept central et hautement stratégique : la garantie de l'achèvement des travaux ;
- La simplification et la clarification des procédures et étapes liées à la vente ;
- Et l'amélioration de l'efficacité des traitements juridiques.

Renforcement des mécanismes de protection des intérêts de l'acquéreur

Pour parvenir à une réelle protection de l'acquéreur, deux grandes actions sont à engager :

Revue du périmètre de la loi, en la dédiant aux particuliers en quête d'accès à la propriété pour le logement, et en spécifiant le traitement des cas particuliers, notamment les logements sociaux :

1. **Recadrage de la loi autour de la vente d'immeuble à usage d'habitation uniquement :** revoir le périmètre de la loi, en réservant son application à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement à usage d'habitation, y compris les lotissements, et en exclure les ventes d'immeubles à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal. En effet, ce sont les logements à usage d'habitation qui requièrent l'attention du législateur, dans la mesure où c'est dans ce périmètre que l'on retrouve l'essentiel des abus et déséquilibres. En général, les relations entre le promoteur et les professionnels et sociétés cherchant à acquérir un bien immobilier sont plus équilibrées et même, les inclure dans la loi sur la VEFA leur serait plus contraignant que bénéfique.

D'ailleurs, en France, la loi instaure une différenciation entre le secteur protégé et le secteur libre, le secteur protégé regroupant les ventes portant sur les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel. Il bénéficie d'un régime spécifique, avec un encadrement renforcé des ventes, en termes de conclusion, de contenu et de garanties apportées dans le contrat de vente, pour une meilleure protection des particuliers.

2. **Prise en compte de l'ensemble des cas particuliers potentiels :**

- **Le cas des logements sociaux :** le droit à l'acquisition d'un logement social n'est constaté que lors de l'acte de vente définitif, l'acquéreur devant présenter au notaire une attestation d'éligibilité. Or, dans certains cas, la situation sociale et financière de l'acquéreur peut changer et donc le rendre inéligible à l'accès au logement social, alors que son intérêt pour le logement reste marqué. Il est donc proposé d'aider ces acquéreurs à finaliser leur achat, en prévoyant une clause dans le contrat préliminaire autorisant l'acquéreur à payer le différentiel entre le prix réglementaire de 250 000 dh et le prix de revient (en général supérieur : 40 000 dh en moyenne). Cette mesure ne peut que favoriser la mixité sociale et garantir l'accès à la propriété pour tous.
- **Le cas des recasements des ménages bidonvillois :** les opérations de recasement des bidonvillois doivent faire l'objet d'un traitement particulier, à inscrire dans une réglementation spécifique, et donc exclus du projet de loi sur la VEFA.
- **Les cas des entreprises et établissements publics :** les problèmes de retards de livraison et de malfaçon concernent aussi bien des promoteurs immobiliers privés que ceux relevant de l'Etat. De ce fait, l'application de la loi devra couvrir les deux types de promoteurs, sans traitement particulier pour aucun des deux.
- Les cas de réaménagements en cours de route ou de changements des finitions à la demande, ou l'introduction d'un plan modificatif autorisé, ne sont pas prévus.

Mise en place de mécanismes de garantie : pour le remboursement des avances en cas de problème, pour la livraison effective du bien immobilier, ainsi que pour la protection des droits de propriété :

3. **Renforcement de la garantie de remboursement existante.**

Le cautionnement bancaire prévu par la loi est consolidé à travers la suppression de la possibilité de cautionnement par des organismes ou entités en dehors des banques et sociétés d'assurance. Cette garantie ne peut être exécutée qu'en cas de défaillance du promoteur, afin d'éviter les demandes de remboursement ou retraits abusifs. La caution devra être déposée auprès d'un professionnel agréé (notaire), et son retrait sera conditionné par un justificatif de défaillance du promoteur. En cas de refus d'exécution par le notaire, l'acquéreur pourra recourir à la voie judiciaire, via une procédure accélérée.

La caution pourra être subrogée au profit d'un autre établissement financier (transmission de créance) afin de financer les acquéreurs.

4. Mise en place d'une nouvelle garantie pour l'acquéreur : la garantie d'achèvement des travaux.

Cette garantie doit primer dans l'esprit de la loi car elle représente la seule vraie garantie attendue par l'acquéreur : se faire livrer son bien, dans le respect des délais.

Organismes de garantie

Au vu de la législation existante et des écueils relevés dans son application, la neutralité et l'effectivité de cette garantie doivent être assurées, et ce à travers le renforcement du rôle d'intermédiation de la banque, des compagnies d'assurance ou tout autre organisme de cautionnement reconnu par la loi. La banque ou compagnie d'assurance doivent être positionnées comme garantes de l'achèvement des travaux, et ce en veillant à la bonne allocation des moyens financiers au dit projet immobilier, et en s'engageant à prendre le relais en cas de défaillance ou empêchement par le promoteur initial. Cette garantie procurera un double avantage : assurer l'achèvement des travaux et faire respecter ainsi les délais de livraison.

Le promoteur ne sera plus en droit d'apporter sa propre garantie d'achèvement, comme c'était le cas dans la loi n°44-00 pour la garantie de remboursement, à travers un cautionnement bancaire ou similaire.

Modalités d'application de la garantie

Le détail des conditions d'application et modalités d'activation de la garantie d'achèvement devra être fixé par voie réglementaire.

Une fois la garantie d'achèvement des travaux réglementée et mise en place par les organismes agréés, le promoteur sera en droit de substituer cette nouvelle garantie à la caution dont il dispose.

5. Systématisation et conditionnement de la possibilité de recours à la prénotation.

L'objectif est d'éviter les spéculations à la fois de la part de l'acquéreur et du vendeur. L'acquéreur est ainsi en droit, sans passer par l'accord du vendeur, de demander à la conservation foncière d'inscrire les droits liés au titre à son nom, protégeant de toute revendication de propriété d'un tiers, mais seulement à compter du paiement d'au moins 50% du prix de vente global.

A terme, et pour renforcer le mécanisme de garantie des droits de propriété, le transfert de propriété progressive devrait être envisagé. Cette mesure requiert une refonte de la réglementation relative à la conservation foncière, mais viendrait renforcer, de manière effective, les garanties accordées à l'acquéreur.

Simplification et clarification des procédures et étapes liées à la vente

Le CESE a jugé essentiel de réglementer deux moments phares dans la vente sur plan : la concrétisation de l'acte d'achat, souvent fait dans la précipitation en raison du déficit en logements et de l'engouement créé sur certains projets ; et le paiement des avances en fonction de l'état d'avancement des travaux.

6. Introduction d'une nouvelle étape dans la vente : la phase de réservation.

Introduction d'un délai de réservation

Le droit de rétractation sans avoir à supporter des frais supplémentaires figure parmi les droits fondamentaux édictés dans la loi n°31-08 sur les mesures de protection du consommateur. Le délai de rétractation est fixé à 7 jours dans la loi (art.36) et lorsque ce droit est exercé, le fournisseur est tenu de rembourser le montant payé dans un délai de 15 jours maximum (art.38).

Cette faculté de rétractation n'existe pas dans la forme actuelle de la loi. Son rajout permettrait d'harmoniser le texte de loi avec les dispositions de la loi sur le consommateur, et de davantage protéger les intérêts de l'acquéreur. De ce fait, et afin d'éviter de léser le promoteur et de permettre au client potentiel de mûrir son achat, il est proposé d'intégrer une nouvelle étape, relative à la signature d'un contrat de réservation, préalable au contrat préliminaire.

Contenu et modalités du contrat de réservation

Ce contrat de réservation ne pourra être signé par les deux parties que sous réserve d'obtention du permis de construire, à défaut, il sera considéré comme nul. Il ne nécessitera pas l'intermédiation d'un professionnel du droit (notaire ou autre), mais devra comporter a minima les éléments suivants :

- l'identité des parties contractantes ;
- la date d'octroi et le numéro de l'autorisation de construire ;
- le prix de vente et les modalités de paiement ;
- la description du bien objet de la vente sous forme d'un « cahier de charges »

détaillant la nature des prestations prévues pour chaque corps d'état. Ce « cahier des charges » fera partie intégrante du contrat.

Paiement du droit de réservation

L'acquéreur devra déposer un montant en acompte pour la réservation, qui pourrait être de 5% du montant global du prix de vente, et qui sera consigné à la banque, dans un compte sous séquestre, tant que le contrat de vente préliminaire n'a pas été signé, pour éviter les dérapages ou abus. Et pour garantir la récupération de la somme, même en cas de saisie des comptes (procédure d'avis à tiers détenteur), le montant consigné devra être considéré comme insaisissable et ne peut être cédé ni donné en nantissement ou toute autre fin.

En échange, il recevra un reçu de paiement. Il sera toutefois en droit de se rétracter dans un délai de trois semaines, à compter de la date de signature du contrat, sur simple signature d'un acte de désistement auprès du promoteur. A la fin de ce délai de trois semaines, l'acquéreur pourra ainsi soit procéder à la signature de l'acte de vente préliminaire, soit, en cas de décision de se rétracter, faire une demande de restitution sur présentation du bordereau d'avance auprès du promoteur, pour récupérer la totalité de la somme avancée, à première demande, dans un délai fixé à sept (7) jours. Le promoteur, lui, est libre de

revendre le bien passé le délai des trois semaines, dès lors que le contrat de vente préliminaire n'a pas été signé.

Aucune avance financière ne peut être demandée ou octroyée en dehors de celle précitée. Cette étape de réservation, mise en place pour le bénéfice de l'acquéreur, reste toutefois optionnelle. Il peut choisir de confirmer dès le départ l'acte de vente avec la signature du contrat préliminaire.

7. Réglementation et revue de l'échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux.

La nouvelle étape de réservation impacte la structure des avances à payer, qui pourra être répartie conformément aux taux de paiement suivants, exprimés en cumulé :

<i>A la signature du contrat de réservation</i>	<i>5% du prix de vente global</i>
<i>A la signature du contrat préliminaire</i>	<i>15% du prix de vente global</i>
<i>A l'achèvement des travaux relatifs aux fondations et du gros-œuvre du rez-de-chaussée</i>	<i>80% du prix de vente global, à répartir librement entre les trois phases</i>
<i>A l'achèvement du gros-œuvre de l'ensemble de l'immeuble</i>	
<i>A l'achèvement des travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter ou de l'attestation de conformité</i>	
<i>A la remise des clés</i>	<i>100% du prix de vente global</i>

Amélioration de l'efficacité du traitement juridique

Les recommandations proposées plus haut sont à même de réduire les cas de litiges et de défaillances, et donc le recours à la justice. Il n'en demeure pas moins que ces situations difficiles doivent être considérées et traitées, de la manière la plus efficace et la plus rapide.

8. Amélioration du traitement juridique des cas de défaillance du promoteur.

La procédure de redressement judiciaire, dans la législation relative au traitement des difficultés des entreprises, prévoit, à compter de la publication de l'information dans un journal d'annonces légales, un délai d'un mois pour les créanciers et tiers pour déclarer leurs créances et pouvoir ainsi arrêter l'état des créances de l'entreprise en difficulté. Passé ce délai, le droit de recours est perdu. Or, même lorsque l'information est rendue publique, elle n'est pas nécessairement accessible à tous. A cet effet, il est proposé que les contrats préliminaires donnent droit d'office à l'inscription des avances en créances, pour mieux protéger l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur. Ces contrats bénéficieraient ainsi

d'un statut de contrats protégés contre tous les aléas des procédures de redressement ou de liquidation judiciaires, et le syndic désigné dans le jugement d'ouverture de la procédure devra veiller à la poursuite de l'exécution des contrats préliminaires de vente.

9. Amélioration des mécanismes de recours en cas de litige.

Afin d'optimiser les voies de recours judiciaire en cas de litige, il est proposé de permettre l'accès à des procédures accélérées, avec des délais de traitement limités dans le temps (un mois, avec un maximum de six mois) pour fluidifier et clarifier les alternatives actuelles de mise en demeure pour le paiement des indemnités de retard et de procès en justice pour un jugement ordinaire pour la conclusion du contrat définitif ou la résiliation du contrat préliminaire.

Pour être efficace et respectée, cette procédure accélérée devra s'appuyer sur des dispositions déterministes de la loi, qui ne soient pas sujet à interprétation.

Le recours aux modes alternatifs de règlement des conflits, à savoir la médiation et l'arbitrage, doit être envisagé également, afin d'accélérer le traitement des dossiers. Un accompagnement juridique des acquéreurs devra toutefois alors être mis en place au niveau des centres de médiation et d'arbitrage, vu que les promoteurs disposent d'expertises juridiques auxquelles les particuliers n'ont pas nécessairement accès.

Sur la forme :

L'ensemble des recommandations ci-dessous visent à simplifier et faciliter les procédures liées à la VEFA.

10. La suppression de la légalisation des signatures des actes est une recommandation nécessaire pour la simplification des procédures administratives au Maroc, de manière générale. En cas de maintien de la légalisation, les contrats de réservation et préliminaire devraient être exemptés des frais de timbre et d'enregistrement.

11. Allongement des délais d'information et de notification, afin de tenir compte des contraintes éventuelles réciproques des vendeurs et acquéreurs en termes de gestion administrative ou d'emplois du temps, et éviter ainsi l'accélération rapide des cas de désaccords et litiges :

- Une fois que le vendeur a obtenu le permis d'habiter ou le certificat de conformité, il dispose d'un délai de 3 mois (au lieu de 30 jours actuellement) pour en informer l'acquéreur et requérir l'éclatement du titre foncier ;
- De même, le délai passe de 15 jours à 3 mois pour l'information sur l'obtention des titres fonciers éclatés ;
- En cas de retard, le délai de versement des indemnités de retard est fixé à un mois de la date de réception de la notification envoyée par l'acheteur au vendeur ;

- En cas de refus d'une des deux parties de conclure la vente après notification, le délai accordé avant de pouvoir résilier le contrat ou recourir à la justice passe de 30 à 60 jours.

Et afin d'éviter les problèmes de non réception des informations et fluidifier les échanges entre les deux parties, les adresses de notification seront obligatoirement précisées dans le contrat préliminaire, et tout changement d'adresse devra être notifié par courrier recommandé.

12. Maintenir dans le contrat de vente préliminaire le prix global, au lieu du prix de vente du mètre carré.

Le contrat de vente préliminaire doit spécifier le prix de vente global, en respectant la superficie globale précisée dans le titre foncier, conformément aux dispositions de l'article 529 du code des obligations et des contrats (« Article 529 : Si la chose a été vendue en bloc ou comme un corps déterminé par son individualité, l'expression du poids, de la mesure ou de la contenance ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur, ni à aucune réduction en faveur de l'acheteur, à moins que la différence de la quantité ou mesure réelle à celle exprimée au contrat ne soit d'un vingtième en plus ou en moins. Le tout s'il n'y a stipulation ou usage contraire. »), au lieu du prix au mètre carré comme proposé dans la loi. En ou ". Qui plus est, mettre le prix global est plus adapté aux différents cas de vente, en particulier le cas des logements sociaux dont le prix global est plafonné.

13. Eclaircissement de certaines dispositions de la loi :

- Une fois le cahier des charges signé par le vendeur et l'acheteur, ce dernier doit récupérer une copie certifiée conforme du document. La prise en charge de ce document pourrait revenir au professionnel agréé ayant dressé l'acte de vente préliminaire ;
- le cahier des charges peut, au besoin, être accompagné d'une fiche technique synthétique signée par le vendeur, comportant la description des équipements de l'immeuble (au lieu de la description d'un local modèle).
- Suppression de la notion de « nullité absolue » de la vente en cas de non-respect des dispositions de la loi. La nullité de l'acte de vente consiste en l'annulation rétroactive du contrat, avec une récupération, pour l'acquéreur, des sommes avancées, et du promoteur du bien initialement cédé, lorsqu'une des conditions de vente n'est pas respectée. Cette disposition devrait être remplacée par une « nullité relative », car cette dernière couvre tous les cas de défaut ou de litiges liés au contrat et à la vente, et peut ne pas être appliquée si les parties s'entendent sur un accord à l'amiable, alors que la nullité absolue concerne les cas où l'intérêt général n'a pas été respecté, et ne peut donc être annulée même si les deux parties se mettent d'accord (nullité de droit vs susceptible d'être annulée). L'acquéreur doit bénéficier des dispositions de la loi à partir du moment où le contrat est considéré comme une vente en l'état futur d'achèvement.

Recommandations plus larges : au-delà du projet de loi :

En plus des recommandations directement liées à la refonte de la loi sur la vente en l'état futur d'achèvement, le CESE estime que d'autres mesures d'accompagnement devraient être mises en place, même si elles n'entrent pas dans le périmètre de la loi en question. Ces mesures portent essentiellement sur l'aspect réglementaire global du secteur, notamment la question des normes et de la qualité des constructions.

14. Renforcement de la visibilité et de la force probante du projet de loi.

Tout comme la loi n°44-00 complétant le Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des Obligations et des Contrats, le nouveau projet de loi vient modifier et compléter ledit Code, et correspond à l'article 618, subdivisé en vingt points. Sortir la loi sur la VEFA du Code des Obligations et des Contrats, qui est général, et la mettre en loi spécifique à part, lui conférerait une meilleure visibilité et lisibilité. En effet, en justice, la loi spécifique prime sur la loi générale et donc la protection des plaignants en cas de litige sera plus sûre, d'autant plus que le domaine de l'urbanisme est régi par une loi spéciale, ce qui ne ferait qu'harmoniser et mettre au même niveau les deux textes.

15. Nécessité d'accélérer la réglementation du secteur (refonte des codes de l'urbanisme et de la construction, de la loi sur la conservation foncière, et décrets d'application...) et de veiller à la qualité des livrables.

L'ensemble de la législation relative aux défauts de conformité, aux vices de construction et aux garanties (notamment décennale) devra être revue dans le cadre de la refonte en cours du code de la construction. Le lancement d'un label qualité, « Iltizam », par la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI) en janvier 2014 marque une prise de conscience du besoin d'assurer à la fois la sécurité dans les chantiers et la qualité des produits finaux. Cette initiative devra être renforcée par un cadre réglementaire pour les normes et les garanties.

En particulier, pour les projets entrant dans le cadre de la VEFA, l'assurance de la garantie décennale doit être rendue obligatoire.

En effet, la réglementation doit étendre les garanties au-delà de la livraison du bien, en apportant la garantie pour l'acquéreur de la durabilité de son bien immobilier. Cette garantie est déjà obligatoire aujourd'hui pour les constructions destinées au secteur public (marchés publics) ainsi que les projets immobiliers à caractère commercial et industriel.

En effet, le fait « d'assurer » la garantie décennale auprès d'une compagnie d'assurance donne un recours certain à l'acquéreur qui n'est plus obligé de déployer des efforts, souvent vains, pour rechercher l'architecte ou l'entrepreneur, désignés par l'article 769 du DOC comme garants de la « garantie décennale ». Du reste, faut-il rechercher l'architecte ou l'entrepreneur ? Ou les deux, obligatoirement ?

Par ailleurs, le fait d'assurer la garantie décennale déclenche le processus vertueux de la qualité, car la compagnie d'assurance va exiger le recours aux « professionnels de la construction » : architecte, bureau d'études, bureau de contrôle et entreprise qualifiée, pour édifier le projet en question.

16. Nécessité de mettre en place les mécanismes adéquats pour mettre fin à la spéculation et aux abus, notamment en ce qui concerne l'acquisition abusive de logements sociaux par des personnes non éligibles.

Le CESE considère que l'ensemble de ces recommandations est à même d'apporter une nouvelle dynamique dans les relations entre promoteur et acquéreur, basée sur la confiance et l'intérêt mutuel. Et au-delà de répondre, de manière directe, à travers la garantie d'achèvement, à la préoccupation citoyenne d'accès à la propriété dans les meilleures conditions, les recommandations relatives au projet de loi permettront, pour les professionnels du secteur, de faciliter leur accès au financement externe et de professionnaliser toute la chaîne d'intervenants, pour accompagner durablement le développement économique du pays.

Annexe

Récapitulatif du modèle de la VEFA en France

Le marché immobilier français se répartit de manière relativement équitable entre la propriété et la location, d'où l'importance accordée à la réglementation de la VEFA. Lancé en 1967, le dispositif français de la VEFA reste relativement récent. Il résulte de la volonté de créer un équilibre entre les différents acteurs, à travers un système opérationnel et fluide, à même de lever à l'amiable les difficultés liées à l'acte de vente sur plan, faisant des solutions judiciaires l'ultime recours. Il constitue également un instrument très largement adopté de financement des projets immobiliers nationaux.

Un transfert immédiat de la propriété à l'acquéreur

Comme le stipule la définition même de la VEFA, la propriété du bien revient à l'acquéreur, et ce dès la signature :

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ». (Code Civil)

Un contrat préliminaire de réservation normé et obligatoire

L'acquéreur doit signer deux contrats pendant la VEFA : un contrat préliminaire de réservation et le contrat de vente.

Le contrat préliminaire de réservation se fait directement entre les deux contractants, sans passer par un notaire ou autre professionnel agréé (acte sous seing privé), mais reste normé, avec une obligation légale d'informations minimales à intégrer dans le contrat. Il se traduit par un dépôt de garantie de 5% dans un compte réservataire (en général une banque). Ces 5% ne sont débloqués que lors de la signature de l'acte de vente final. Pendant cette période, les parties restent libres.

La commercialisation et donc la signature du contrat préliminaire n'est pas conditionnée à l'obtention du permis de construire. Mais dans la pratique, tous les projets disposent du permis de construire avant la commercialisation.

Le contrat authentique de vente est une phase très importante de la VEFA car signe le début du transfert progressif de propriété. Il peut être signé très en amont, dès que les garanties financières d'achèvement ou intrinsèque sont disponibles.

Un mécanisme d'achèvement obligatoire des travaux

La loi impose un mécanisme de garantie d'achèvement, avec deux types :

- Une garantie extrinsèque : portée par un tiers (une banque, compagnie d'assurance ou établissement financier), elle garantit à l'acquéreur l'achèvement du bien. Cette garantie est

entre l'organisme qui la délivre et l'acquéreur, et reste donc valable même en cas de défaillance du promoteur ;

- Une garantie intrinsèque : dans certaines conditions uniquement :
 - cas de l'immeuble hors d'eau (clos et couvert)
 - Ou lorsque les fondations sont faites et le promoteur est capable de démontrer à l'acquéreur que le financement de l'opération est couvert (75% du prix de vente total de l'opération, composé librement des fonds propres, ventes passées, et/ou crédits consentis par une banque)

Mais à partir du 1^{er} janvier 2015, il ne pourra plus y avoir de garantie intrinsèque.

La suppression de cette garantie intrinsèque tient au fait qu'elle générerait la majorité des cas de défaillances et litiges : le fait que le gros œuvre soit terminé (hors d'eau) ne garantit pas l'achèvement, de même que la disponibilité de 75% du financement ne réduit pas le risque si l'essentiel de cette part est couvert par les fonds propres par exemple.

La garantie de remboursement existe aussi, mais dans la pratique, c'est le recours au mécanisme de garantie d'achèvement qui est privilégié.

En général, les banques françaises exigent que le promoteur crée une société ad hoc (une société civile immobilière- SCI en général) pour assurer un financement du projet en question (une structure par opération).

Modalités de prise contrôle dans le cadre de la garantie extrinsèque, en cas de défaillance du promoteur :

La prise de contrôle reste exceptionnelle, mais lorsqu'elle arrive, deux cas se présentent :

- Une prise de contrôle en total accord avec le promoteur et en dehors de toute procédure judiciaire : Les contrats sont maintenus et le contrat de maître d'ouvrage est signé entre le promoteur et le maître d'ouvrage délégué proposé par l'organisme garant (banque, assurance), avec des avenants éventuellement avec les autres acteurs.
La banque ou compagnie d'assurance n'a pas d'ingérence dans les contrats, elle propose des noms pour les maîtres d'ouvrage.
- Si la prise de contrôle n'est pas à l'amiable (promoteur en situation de difficulté) : la démarche de redressement ou liquidation judiciaire est menée au tribunal, et la banque formule une demande au conciliateur de mettre en place un maître d'ouvrage délégué. Et c'est donc le conciliateur qui s'en charge.

Le modèle de garantie français

La législation française relative à la VEFA prévoit deux types de garantie : la garantie d'achèvement de l'immeuble et la garantie de remboursement des sommes avancées.

La loi autorise le promoteur-vendeur et son garant à substituer la garantie d'achèvement et la garantie de remboursement, et vice-versa, au cours de l'exécution du contrat de vente, à condition que cette possibilité soit prévue dans le contrat de vente et que cela soit notifié à l'acquéreur.

La garantie financière d'achèvement

La garantie financière d'achèvement est extrinsèque : elle est donnée par une banque, une société d'assurance ou un établissement financier. Elle permet de financer l'achèvement des travaux, soit par un engagement d'ouverture de crédit au profit du promoteur-vendeur, soit par l'obligation de payer les sommes nécessaires aux termes d'une convention de cautionnement.

Cette garantie financière ne peut être invoquée que dans les hypothèses où le promoteur-vendeur n'a pas les fonds nécessaires pour terminer la construction (même en cas de redressement ou de liquidation).

Une garantie intrinsèque (liée au promoteur et à des conditions particulières du projet) existait mais a été supprimée. Cette décision sera opérationnelle à compter du 1^{er} janvier 2015.

La garantie de remboursement

La garantie de remboursement porte sur les sommes versées au promoteur (sans les intérêts ni pénalités). Elle prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution, en général une banque, s'engage à rembourser les sommes versées par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

Source : Note CFF