

La vente en l'état futur d'achèvement (vente sur plan)

- Conseils
- Le marché immobilier marocain
- Le régime des immeubles au Maroc
- Les 10 étapes d'un achat réussi
- Le contrat de bail
- Conseils pour estimer son bien
- Le notaire au Maroc
- Le syndic et la copropriété au Maroc
- Le contrat multirisque habitation
- Le contrat multirisque habitation : conseils en cas de sinistres
- Le contrat multirisque habitation : Conseils pour la sécurité domestique
- Investissement locatif au Maroc et calcul de rentabilité
- La gestion locative au Maroc
- La location accession
- Les résidences immobilières de promotion touristique
- La vente en l'état futur d'achèvement (vente sur plan)
- Déménagement au Maroc, expatriation : check-list et conseils

La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA) est issue du Dahir n° 1-02-309 du 25 regeb 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).

La définition de la vente en l'état de futur achèvement résulte de l'article 618-1 de la loi n°44-00 :

"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 l'acquéreur s'engage à en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux."

La loi concerne aussi bien les immeubles à usage d'habitation que ceux à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal effectués par toute personne de droit public que de droit privé. Le vendeur conserve ses droits et attributions de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de l'immeuble.

Les formes nécessaires à la vente en l'état de futur achèvement (Article 618-3)

Le contrat préliminaire

Nécessité d'un contrat préliminaire qui doit être établi et cela sous peine de nullité soit: un acte authentique, soit un acte ayant date certaine et élaboré par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes. (La liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par le ministre de la justice. ex : les avocats agréés près la cour suprême).

Le contrat préliminaire doit contenir un certain nombre de mentions :

- l'identité du vendeur et de l'acheteur ;
- le titre de la propriété de l'immeuble immatriculé, objet de la construction, ou les références de la propriété de l'immeuble non immatriculé, précisant, le cas échéant, les droits réels et les servitudes foncières et toutes autres servitudes ;
- le numéro et la date de l'autorisation de construire;
- la description de l'immeuble, objet de la vente;
- le prix de vente définitif et les modalités de son paiement;
- le délai de livraison;
- les références de la caution bancaire ou toute autre caution ou assurance, le cas échéant.



Le contrat préliminaire doit être signé et paraphé par les parties et par celui qui l'a dressé. 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.

Il convient de joindre au contrat préliminaire :

- les copies conformes des plans d'architecture 'ne varietur', du béton armé et le cahier des charges ;
- le certificat délivré par l'ingénieur spécialisé attestant l'achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée.

La loi apporte une sécurité en faveur de l'acquéreur dans le sens où le contrat préliminaire ne peut être signé qu'après achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée. (Article 618-5)

Les modalités de paiement de la vente en l'état de futur achèvement (Article 618-6).

L'acquéreur est tenu de payer une partie du prix de la construction selon les phases suivantes :

- une partie lors de l'achèvement des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée;
- une deuxième partie lors de l'achèvement des gros oeuvres de l'ensemble de l'immeuble;
- et enfin une dernière partie lors de l'achèvement des travaux de finition.

Toutefois, la loi laisse la possibilité aux parties de fixer des modalités de paiement différentes à l'exception suivante : aucun paiement ne peut avoir lieu avant la signature du contrat préliminaire de vente (article 618-8).

Le contrat définitif

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 de 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 divisée lorsque l'immeuble est immatriculé. (Article 618-18)

Le contrat définitif ne sera conclu qu'après le versement intégral du prix de l'immeuble ou de la fraction de l'immeuble, par l'acheteur. Le contrat définitif devra être conclu selon les formes du contrat préliminaire, il doit donc revêtir les mentions de l'article 618-3.

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 à l'article 618-18 ci-dessus, la partie lésée peut intenter une action en justice visant à la conclusion du contrat définitif ou à la résiliation 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.

Le jugement définitif ordonnant la conclusion de la vente vaut contrat définitif.

Réalisation de la vente

Le transfert de la propriété des fractions vendues au profit des acquéreurs n'est valable qu'à partir 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.

Les garanties pour l'acheteur (Article 618-9).



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.

Cette garantie prend fin à l'établissement du contrat définitif de vente et lorsqu'il s'agit d'un immeuble immatriculé lors de l'inscription de ladite vente sur les registres fonciers.

La loi a posé une exception (Article 6186-11), les établissements publics et les sociétés dont le capital est détenu en totalité par l'Etat ou toute personne morale de droit public n'ont pas à fournir de caution à l'acheteur.

Le texte apporte une autre garantie à l'acheteur : l'établissement d'un cahier des charges
Le vendeur doit établir un cahier des charges de construction 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 au cahier des charges. Une copie certifiée conforme, portant la signature légalisée de l'acquéreur est délivrée à ce dernier. Lorsque l'immeuble est immatriculé, des copies du cahier des charges, du plan d'architecture ne varietur 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 inscrites sur un registre spécial tenu au greffe du tribunal de première instance de la circonscription où se trouve l'immeuble et déposées auprès dudit greffe.

Les pénalités de retard (Article 618-12).

Les pénalités dues par l'acheteur

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

Les pénalités dues par le vendeur

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.

La vente en l'état futur d'achèvement permet donc aux promoteurs de financer les travaux de construction par les avances versées par les clients tout en gardant la propriété des constructions puisque celle-ci n'est transférée à l'acheteur qu'à l'inscription du contrat définitif de vente sur les registres fonciers dans le cas d'un immeuble immatriculé et lors de la conclusion du contrat définitif de vente pour un bien non immatriculé ou en cours d'immatriculation.