



PHILIPPE DE RICHOUFFTZ
Avocat Associé

La VEFA au Maroc : son nouveau régime résultant de la Loi n°107-12 aura-t-il plus de succès que le précédent ?

Devant l'essor des développements touristiques et résidentiels, le Maroc avait adopté en 2002 la Loi n°44-00 imposant un régime contraignant pour les ventes sur plan. L'objectif était d'organiser les diverses étapes de la vente (contrat préliminaire de vente, modalités de paiement du prix, caution, contrat de vente définitif...) en vue essentiellement d'assurer aux acquéreurs que la vente aura bien lieu ou que, dans le cas contraire, ils récupéreront leurs avances avec indemnités.

Ce ne fut pas l'engouement, pour dire le moins, chez les promoteurs immobiliers. Mis à part les promoteurs les plus structurés, personne ne respectait ce texte. Même si le régime de la vente en état futur d'achèvement était d'ordre public, on recourait à la promesse de vente estimant que le régime de la VEFA était incompatible avec les exigences du marché.

Que reprochait-on à ce régime ?

Ce régime prévoyait en substance la conclusion de deux documents, le contrat préliminaire de vente et le contrat de vente définitif.

Le contrat préliminaire de vente obéissait à une forme particulière et ne pouvait être conclu qu'une fois achevées les fondations de l'immeuble jusqu'au niveau du rez-de-chaussée (618-3 et 618-5 du DOC). Devaient être jointes à ce document, notamment, les références d'une caution bancaire couvrant l'obligation du vendeur de restituer les montants par lui perçus en cas de non réalisation du contrat. A compter de la conclusion du contrat de vente préliminaire, l'acquéreur pouvait inscrire une prénotation à la Conservation foncière.

Quant au contrat de vente définitif, celui-ci devait être conclu 30 jours après l'obtention du permis d'habiter ou certificat de conformité (sanctionnant la conformité des ouvrages au permis de construire).

Tout versement avant la conclusion du contrat préliminaire de vente au vendeur VEFA était nul et non avenue.

Il n'était donc pas possible pour le promoteur de préfinancer en partie les travaux avec des avances perçues auprès des acquéreurs pas plus qu'il n'était possible pour lui de contraindre l'acquéreur d'affermir son engagement d'acheter. Le promoteur devait ainsi supporter les coûts de conception et de réalisation jusqu'à un stade assez avancé du projet sans être certain que l'acquéreur pour lequel il réalise le bien signerait un contrat préliminaire de vente.

Pour les promoteurs immobiliers respectueux des textes, ils faisaient signer un contrat de réservation et une convention de séquestre. Le promoteur ne percevait rien avant la conclusion du contrat préliminaire de vente mais il obligeait l'acquéreur à verser une certaine somme entre les mains d'un tiers séquestre qui devait verser une partie de cette somme au promoteur si l'acquéreur se désistait.

Pour les promoteurs un peu plus souples avec la législation, ils faisaient signer des contrats de réservation sans s'embarrasser d'un contrat de séquestre. Ils percevaient ainsi directement les sommes pour financer les travaux en contrariété avec l'interdiction absolue formulée par la loi de percevoir des avances avant la conclusion du contrat préliminaire. Ils estimaient que le risque d'annulation de ce contrat de réservation et de restitution des avances était négligeable compte tenu du marché de l'immobilier florissant entre 2003 et 2008.



REGARD CRITIQUE

Mars 2017

ADAMAS
Avocats associés

Evidemment, quand le marché de l'immobilier faiblit, que les prix chutent, les acquéreurs peuvent avoir des regrets de s'être engagés sur des prix élevés. Ils ont alors un fondement solide pour remettre en cause le contrat de réservation ou la promesse de vente non conforme au régime VEFA.

L'autre aspect gênant de ce texte était de permettre à l'acquéreur, une fois qu'il a signé le contrat préliminaire de vente, d'inscrire une prénotation. Cette prénotation est l'indication sur le titre foncier du terrain d'assiette du projet d'un droit éventuel de l'acquéreur sur la partie du projet objet de la VEFA. A un stade ultérieur du projet, quand le titre mère du terrain d'assiette du projet était alloti, le Conservateur foncier se croyait obligé de reporter la prénotation sur l'ensemble des parcelles issues de l'allotissement. Si un litige survenait avec l'acquéreur qui avait fait inscrire la prénotation, le Conservateur foncier refusait de radier cette prénotation tant que le litige entre l'acquéreur défaillant et le vendeur n'était pas résolu, offrant au premier un formidable levier de négociation pour obtenir quelque chose du promoteur.

La Loi n°107-12 de la VEFA répond en partie à ces reproches

Un rappel du caractère d'ordre public de ce régime qui ne fait pas de mal

Le texte réaffirme, s'il en était besoin, que la vente en état futur d'achèvement doit être effectuée conformément à son régime à peine de nullité¹.

La consécration du contrat de réservation sans attendre la conclusion du contrat préliminaire de vente

En plus du contrat préliminaire de vente et du contrat de vente définitif, la loi introduit la possibilité de conclure un contrat de réservation pour autant que le promoteur ait obtenu le permis de construire². Le vendeur ne peut pas demander à l'acquéreur plus de 5% du prix de vente lors de la conclusion du contrat de réservation. Il devra maintenir cette somme dans un compte bloqué pendant le mois qui suit la conclusion de celui-ci, le temps de purger le délai de rétractation que se voit octroyer l'acquéreur³.

Il est désormais possible de conclure un contrat préliminaire de vente sans attendre la réalisation des fondations des ouvrages au niveau du rez-de-chaussée. Ce contrat peut être conclu dès l'obtention du permis de construire. Le vendeur doit produire lors de la conclusion de cet acte les plans d'architecture « ne varietur », les plans de béton armé, la copie du cahier des charges précisant la consistance du projet immobilier et ses délais de réalisation et le cautionnement.

L'intérêt de conclure un contrat de réservation est moins important qu'avant dans la mesure où le contrat préliminaire de vente peut être conclu dès le permis de construire. Cela étant, le promoteur n'a pas encore à constituer une garantie au profit du réservataire ou à établir un cahier des charges décrivant précisément le contenu de ce qu'il vend. Cette réservation peut donc être conclue rapidement pour affermir l'engagement de l'acquéreur potentiel même si le dépôt de 5% du prix est plutôt symbolique.

¹ Cf. Nouvel article 618-2 du DOC

² Cf. Nouvel article 618-3 ter du DOC

³ Cf. Nouvel article 618-3 quater du DOC



REGARD CRITIQUE

Mars 2017

ADAMAS
Avocats associés

Un préfinancement possible des travaux

Le vendeur a la possibilité de percevoir une partie du prix avant le commencement des travaux. Le législateur a en effet prévu que le prix serait versé selon les échéances suivantes :

- 5% lors de la conclusion du contrat de réservation ;
- 5% lors de la conclusion du contrat préliminaire ou 10% en l'absence de contrat de réservation ;
- 10% au lancement des travaux ;
- 60% en trois phases selon ce qui est convenu entre les parties à la réalisation des fondations au niveau du rez-de-chaussée, réalisation du gros œuvre et à l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité ;
- le solde de 20% à la remise des clés.

Par rapport au régime antérieur, le préfinancement du promoteur est grandement amélioré. Il peut obtenir 20% du prix avant le lancement des travaux et la majeure partie du prix à l'achèvement des fondations, ce qui était juridiquement impossible antérieurement.

Un droit pour l'acquéreur de faire une prénotation plus encadré

L'acquéreur ne peut désormais plus faire inscrire une prénotation de son droit éventuel sur le titre foncier du projet avant qu'il ait payé 50% du prix. Par ailleurs, le Conservateur foncier, quand il divise le titre mère du projet en plusieurs parcelles, doit maintenant (ce qui est du bon sens) transférer la prénotation uniquement sur la parcelle objet de la vente et non sur les autres⁴.

Très léger renforcement des sanctions des engagements des parties

La Loi n°107-12 a enfin renforcé légèrement les sanctions en cas de résiliation des contrats de réservation ou contrat préliminaire de vente. En cas de défaillance de l'une ou l'autre des parties, le cocontractant peut agir aux fins de procéder à une vente forcée ou résilier la vente avec une indemnité de 20% des montants payés à la date d'obtention du permis d'habiter. Comme ce ne peut être plus de 80% du prix de vente, cela représente 16% du prix initial. Le promoteur a gagné 6% par rapport au régime antérieur ce qui n'est pas fondamental.

Quelques points à clarifier tout de même

Le transfert progressif de propriété

Le transfert de propriété s'opère à présent au fur et à mesure du paiement du prix⁵. L'objectif serait de permettre à ces acquéreurs de financer leur acquisition par des prêts bancaires, les banques pouvant espérer obtenir des sûretés réelles sur le bien en cours de construction.

Il n'est pas certain que ce soit pertinent. En effet, si le transfert est progressif et que la vente définitive n'a pas lieu, le transfert de propriété devra s'opérer théoriquement dans le sens inverse ce qui peut ne pas être neutre en matière de droit d'enregistrement. Par ailleurs, pour donner une portée pratique à cette règle, il faudrait que, au fur et à mesure des paiements, la Conservation foncière inscrive la propriété partielle de l'acquéreur sur le titre foncier ce qui reste assez utopique quand on connaît la lourdeur des procédures d'inscription foncière au Maroc.

⁴ Cf. Nouvel article 618-10 du DOC

⁵ Cf. Nouvel article 618-1 du DOC



REGARD CRITIQUE

Mars 2017

ADAMAS
Avocats associés

Les garanties consenties par le promoteur

Le texte prévoit la mise en place par le promoteur d'une garantie au profit de l'acquéreur dont il sera libéré lors de l'inscription à la Conservation foncière du contrat de vente définitif. Cependant, on est un peu perdu quant à la nature de cette garantie à constituer. Le texte parle d'une « *garantie de remboursement des montants payés en cas de non-exécution du contrat par le vendeur* », d'une « *garantie d'achèvement des travaux* », d'une « *assurance* », puis de « *caution bancaire ou toute autre caution similaire ou de l'assurance* ».

Le texte précise encore que la garantie de remboursement ou la garantie d'achèvement doit être constituée après la signature du contrat préliminaire de vente alors que ses références doivent être mentionnées dans ledit contrat⁶.

Un décret doit intervenir pour fixer les modalités de cette garantie. Ces imprécisions n'ont cependant rien d'insurmontables. Dans le texte ancien, nous n'avions pas plus de précisions ce qui n'empêchait aucunement le promoteur de constituer des cautionnements bancaires au moment de la conclusion du contrat préliminaire ce qui était de nature à rassurer les clients.

Le régime de la VEFA a été remanié mais l'exigence d'un contrat préliminaire de vente, d'une garantie, d'un étalement défini du prix restent. La Loi n°107-12 constitue une nette amélioration de la VEFA au Maroc et, comme le précédent, peut s'appliquer nonobstant les contraintes du marché local dès lors que les acteurs de ce marché s'en donnent les moyens. A défaut, les promoteurs s'exposent à des risques de nullité de leurs opérations qui sont de moins en moins théoriques au regard de l'insistance du législateur sur le caractère d'ordre public de ce régime.

Cf. Nouveaux articles 618-3bis et 618-9 du DOC

⁶ Cf. Nouveaux articles 618-3bis et 618-9 du DOC

*

* *

