

Dahir n° 1-02-309 du 25 rejab 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)

Loi n° 44-00 sur 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 Premier : Le chapitre III intitulé " de quelques espèces particulières de vente " du titre premier du livre deuxième du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats est complété par une section IV ainsi conçue :

Section IV : de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement

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

Le vendeur conserve ses droits et attributions de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement 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, conformément aux dispositions de la présente section. "

" *Article 618-3.* – La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement 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.

La liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par le ministre de la justice.

Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la cour suprême conformément à l'article 34 du dahir portant loi n° 1-93-162 du 22 rabii I 1414 (10 septembre 1993) organisant la profession d'avocat.

Les conditions d'inscription des autres professionnels agréés pour dresser lesdits actes sont fixées par voie réglementaire.

L'acte doit être signé et paraphé en toutes les pages 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.

L'acte doit comporter notamment les éléments suivants :

- l'identité des parties contractantes ;
- 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.

Doivent être joints audit contrat :

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

" *Article 618-4.* - 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. "

" *Article 618-5.* - Le contrat préliminaire de vente de l'immeuble en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu qu'après achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée. "

" *Article 618-6.* - Sauf stipulation contraire des parties, 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 oeuvres de l'ensemble de l'immeuble ;
- l'achèvement des travaux de finition. "

" *Article 618-7.* - 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 visées à l'article 618-4 ci-dessus.

Toutefois, et après accord préalable de l'acquéreur, un délai supplémentaire de réalisation peut être octroyé au vendeur. "

" *Article 618-8.* - Est considérée comme nulle et non avenue, toute demande ou acceptation d'un versement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat préliminaire de vente. "

" *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 elle prend fin à l'inscription de ladite vente sur les registres fonciers. "

" Article 618-10. - 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. "

" Article 618-11. - 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. "

" Article 618-12. - 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.

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. "

" Article 618-13. - L'acquéreur ne peut céder les droits qu'il tient d'une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement à une tierce personne qu'après en avoir notifié le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et à condition que cette cession soit effectuée dans les mêmes formes et conditions que l'acte préliminaire.

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 par l'une des parties, la partie lésée a droit à une indemnité ne dépassant pas 10% du prix de vente. "

" Article 618-15. - 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. "

" Article 618-16. - Après règlement intégral du prix de l'immeuble ou de la fraction de l'immeuble, objet du contrat préliminaire de la vente, le contrat définitif est conclu conformément aux dispositions de l'article 618-3 ci-dessus. "

" Article 618-17. - Les tarifs relatifs à l'établissement des actes concernant les contrats préliminaire et définitif de vente sont fixés par voie réglementaire. "

" Article 618-18. - 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. "

" Article 618-19. – 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 pour la conclusion du contrat définitif ou de la résiliation du contrat de vente préliminaire.

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

" Article 618-20. - 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. "

Article 2 : La présente loi entre en vigueur dans un délai d'un an courant à compter de sa date de publication au *Bulletin officiel*.

VEFA
V.E.F.A

Cabinet Bassamat