

Dahir n°1-16-05 du rabii II 1437 (3 février 2016) portant promulgation de la loi n°107-12 modifiant 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 DECIDE CE QUI SUIIT :

Est promulguée et sera publiée au Bulletin officiel, à la suit du présent dahir, la loi n°107-12 modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative p la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant du 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 (3 février 2016)

Pour contreseing :

Le Chef du gouvernement,

ABDEL-ILAH BENKIRAN

Section IV : de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement⁹⁹

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.¹⁰⁰ Le vendeur conserve ses droits et attributions de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de l'immeuble.

Article 618-2¹⁰¹

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 618-3¹⁰²

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 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 de cassation¹⁰³ conformément à la législation régissant 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 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. Sont inscrit sur cette liste les avocats agréés près la cour de cassation conformément à la législation régissant la profession d'avocat.

⁹⁹ Les dispositions de cette section ont été complétées en vertu 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 contrats; Bulletin Officiel n° 5054 du 2 ramadan 1423 (7 novembre 2002), p.1223.

¹⁰⁰ Article 618-1 a été modifié et complété en vertu de l'article unique du 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; Bulletin Officiel n° 6518 du 17 safar 1438 (17 novembre 2016), p.1717.

¹⁰¹ Article 618-2 a modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n° 107-12, précitée.

¹⁰² - Article 618-3 a modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n° 107-12, précitée.

¹⁰³ Le terme de « cour de cassation » a remplacé le terme « cour suprême » dans tous les textes législative et réglementaire en vertu du dahir n°1.11.170 du 27 kaada 1432 (25 octobre 2011) portant promulgation de la loi n° 58.11 Edition générale du Bulletin Officiel n° 5989 bis du 28 kaada 1432 (26 octobre 2011), p. 5228.

Article 618-3 bis¹⁰⁴

Le contrat préliminaire de vente doit comporter notamment les mentions suivantes :

- 1- l'identité des parties contractantes ;
- 2- l'édition de domicile convenu, assortie de l'obligation d'en déclarer tout changement de 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.

¹⁰⁴ Quatrième section du troisième chapitre a été complétée par l'article 618-3bis, 618-ter, 618-3 quater en vertu de l'article unique de la loi n° 107-12, précitée.

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 618-4¹⁰⁵

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 618-5¹⁰⁶

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.

¹⁰⁵ Article 618-4 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n° 107-12, précitée.

¹⁰⁶ Article 618-5 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

Article 618-6¹⁰⁷

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 B 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 618-7¹⁰⁸

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, 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 618-8¹⁰⁹

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.

¹⁰⁷ Article 618-6 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

¹⁰⁸ Article 618-7 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

¹⁰⁹ Article 618-8 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

Article 618-9¹¹⁰

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 débloquer 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 le 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 618-10¹¹¹

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 618-11

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.

¹¹⁰ Article 618-9 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

¹¹¹ Article 618-10 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

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 618-13¹¹²

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 618-14¹¹³

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 618-15¹¹⁴

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.

¹¹² Article 618-13 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

¹¹³ Article 618-14 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

¹¹⁴ Article 618-15 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

Article 618-16¹¹⁵

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 618-17

Les tarifs relatifs à l'établissement des actes concernant les contrats préliminaire et définitif de vente sont fixés par voie réglementaire¹¹⁶.

Article 618-18¹¹⁷

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.

¹¹⁵ Article 618-16 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

¹¹⁶ Voir décret n° 2-04-143 du 14 kaada 1425 (27 décembre 2004) fixant les tarifs relatifs à l'établissement des actes concernant les contrats préliminaire et définitif de vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement; Bulletin Officiel n° 5280 du 24 kaada 1425 (6 janvier 2005), p.15. Article premier « Le tarif de l'établissement du contrat préliminaire de vente de l'immeuble en l'état futur d'achèvement est fixé à 500 dirhams versé au rédacteur de l'acte. » Article 2 « Le rédacteur du contrat définitif de vente de l'immeuble perçoit un montant correspondant au prix de vente global ainsi qu'il suit : - jusqu'à 120.000 dirhams 600 dirhams ; - de 120.001 dirhams à 200.000 dirhams 1.000 dirhams ; - de 200.001 dirhams à 500.000 dirhams 2.500 dirhams ; - de 500.001 dirhams et plus : 0,50 % du prix de vente global. »*

¹¹⁷ Article 618-18 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

Article 618-19¹¹⁸

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 618-20¹¹⁹

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.

¹¹⁸ Article 618-19 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.

¹¹⁹ Article 618-20 a été modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n°107-12, précitée.