

De la nécessaire réforme du droit immobilier



vernetservices
L'Immobilier au Maroc

Vernet Immo services fait partie de ces agences immobilières très actives. En partenariat avec le CMEJ (Centre Marocain des Etudes Juridiques) elle a organisé en mars dernier un séminaire sur le nouveau droit de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Puis, également en partenariat avec le CMEJ, elle a créé le Centre d'Etude et de Recherche en Droit Immobilier (CERDI). Laurence Vernet, directrice de Vernet nous a accordé un entretien à ce propos.

■ **Clefs en Main :** Pourquoi une telle implication dans un domaine qui n'est pas réellement au centre de votre activité première ?

■ **Madame LAURENCE VERNET:** Laurence Vernet : Effectivement, cette démarche peut paraître un peu inhabituelle pour un agent immobilier, mais le Maroc se construit à travers tous ces agents économiques. Je suis étrangère et professionnelle. Je trouve qu'il est normal de donner, à mon niveau, un peu de mon temps pour la réflexion globale et l'organisation d'un secteur aussi important, vecteur de développement durable.



Mme Laurence VERNET, DG de Vernet Services

■ **Clefs en Main :** Quelle est la vocation du CERDI ?

■ **LV :** Le CERDI regroupe théoriciens et praticiens, experts et acteurs du secteur et peut, par conséquent, assumer une fonction de veille et d'innovation permanente dans le domaine du droit immobilier. C'est un espace de débat et de concertation dans le domaine immobilier.

■ **CEM :** Peut-on parler de réforme du droit immobilier ?

■ **LV :** Oui, sans aucun doute. Le Maroc est entré dans une phase de réforme profonde (droit bancaire, droit du travail...) et le droit immobilier, compte tenu de son importance en termes de politique de développement, ne pouvait pas rester en dehors de ce mouvement restructurant.

Et de fait, nous assistons aujourd'hui à la mise en place d'une série de textes nouveaux qui touchent au droit foncier et immobilier et qui réglementent diverses institutions et législations ; la loi 12-90 du 17 juin 1992 relative à l'urbanisme, la loi du 17 juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements ; la loi n°58-00 du 13 juin 2002 portant création de l'Agence nationale de la conservation foncière, le Dahir du 10 septembre 1993 instituant les agences urbaines, la loi 18-00 sur la copropriété des immeubles bâtis, la loi du 3 octobre 2002 sur la VEFA, la loi du 11 novembre 2003 relative à la location accession, etc.

■ **CEM :** Est-il possible de dégager des tendances de cette masse importante de textes nouveaux ?

■ **LV :** L'objectif est de mettre à niveau, sur le plan juridique et institutionnel, le secteur de l'immobilier afin de créer un cadre incitatif favorisant l'investissement tant national

qu'étranger, de garantir les droits et obligations des parties et d'offrir plus de transparence et de prévisibilité.

Il n'y a ni investissement ni développement durable dans l'insécurité juridique et l'opacité des marchés.

L'objectif visé est à la fois économique et social avec la réelle volonté de développer la promotion de l'habitat social et la lutte contre l'habitat insalubre qui est au centre des préoccupations du législateur.

■ **CEM :** Quels sont les prochains objectifs du CERDI ? Un autre séminaire ?

■ **LV :** Oui, nous préparons une rencontre pour le mois de septembre sur la réforme du droit immobilier qui projette de soumettre au débat et à la réflexion le droit immobilier dans ses différentes composantes.

Il s'agit d'abord d'une action d'information et de vulgarisation, à la mesure des innovations apportées par les nouveaux textes. Ces derniers doivent être rapprochés de ceux qui sont directement concernés par leur application : juriste, notaire, avocat, agent immobilier, promoteur, banquier administrations, investisseur, etc.

Il s'agit ensuite de débattre de la portée de ces innovations et des problèmes liés à l'application des textes et ce dans un cadre collectif associant les différents intervenants.

Il s'agit enfin de suggérer les mesures à même d'assurer plus d'harmonisation et de cohérence dans les multiples composantes du droit immobilier.

■ **CEM :** Quels sont les principaux axes du séminaire, car la matière est vaste ?

■ **LV :** Effectivement, les composantes du droit immobilier sont nombreuses et diversifiées. Nous nous proposons de débattre des principales réformes à savoir la VEFA, la copropriété, la location accession et le projet de réglementation du

métier d'agent immobilier à travers 3 volets. Il y a d'abord le volet administrations et institutions (agence urbaine, associations syndicales de propriétaires urbains, agence nationale de la conservation foncière, fédérations de l'immobilier, fisc, cadastre, CRI...) Il y a également les dimensions législatives et réglementaires (textes de loi) et enfin les intervenants et les métiers de l'immobilier (notaires, rédacteurs d'actes, conseillers juridiques, architectes, agent d'affaires, experts immobiliers, promoteurs, syndic...).

Cette rencontre sera une des premières du genre à tenter de saisir le droit immobilier dans son essence et sa globalité avec sa complexité et sa diversité.

■ CEM : La rencontre accorde une place très importante aux différents métiers de l'immobilier.

■ LV : Effectivement. C'est une dimension essentielle du droit immobilier et de sa pratique pour laquelle le débat est malheureusement trop rare.

Les métiers de l'immobilier doivent absolument s'organiser et se mettre à niveau afin de contribuer à rendre effective la réforme du secteur en mettant réellement en œuvre la volonté politique annoncée.

Cette politique notamment en matière d'habitat social et de promotion de l'investissement passe par l'organisation, la coordination et la formation de tous les professionnels du secteur qui devront par leur action et leur conseil permettre l'accès à l'information, assurer la transparence et l'organisation des marchés favorisant ainsi la sécurité technique, juridique et

commerciale de l'investissement.

■ CEM : Pourquoi avoir consacré une telle place au métier d'agent immobilier en particulier ?

■ LV : Concernant le métier d'agent immobilier, le constat actuel est navrant. Évoluant dans un marché très opaque, mal organisé, formé de façon insuffisante, très peu informé des évolutions en cours, les agents immobiliers même structurés ont du mal à assurer un service de qualité alors que beaucoup en ont la volonté.

Je trouve cela dommage pour le Maroc qui met tout en place pour attirer l'investissement notamment en matière immobilière et touristique.

Le rôle de l'agent immobilier devrait être pris en considération en tant que vecteur essentiel de la politique de promotion de l'investissement car c'est souvent le premier interlocuteur de l'investisseur.

Il devrait être formé, informé et reconnu par les autorités pour qui il est un excellent vecteur de communication.

Le CERDI souhaite, lors de ce séminaire, mettre l'accent sur le rôle essentiel de cette profession et sur la nécessité de la mise à niveau du métier d'agent immobilier.

Je pense que nous avons un gros travail à réaliser qui implique une action de fond en direction de l'organisation, de la reconnaissance et de la formation de la profession ainsi qu'une réforme des textes (Le texte de base date de 1945 !) pour plus d'efficacité, de sécurité, de qualité dans les prestations, de transparence et de respect des droits des consommateurs.

■ Propos recueillis par L.B.

Rencontre du mois de septembre 2004

Vernet Services organisera en partenariat avec le CERD, une rencontre durant le mois de septembre prochain. L'objectif est de soumettre le droit immobilier marocain à la réflexion et au débat en présence de professionnels directement concernés, à savoir les juristes, les notaires, les promoteurs, les investisseurs, les agents immobiliers...

Il s'agira ensuite de débattre de la portée des innovations apportées par les nouveaux textes de loi (location-accession, VEFA, copropriété) et des problèmes liés à l'application de ces textes. Il s'agira enfin de suggérer les mesures à même d'assurer plus d'harmonisation et de cohérence dans les multiples composantes du droit immobilier.

Le projet de réglementation du métier d'agent immobilier sera traité à travers 3 volets :

- Relation avec les administrations et institutions,
- Dimensions législatives et réglementaires,
- Relation avec les intervenants et les métiers de l'immobilier.

Le rôle de l'agent immobilier doit être pris en considération en tant que vecteur essentiel de la politique de promotion de l'investissement car c'est souvent le premier interlocuteur de l'investisseur.

Les métiers de l'immobilier doivent absolument s'organiser et se mettre à niveau afin de contribuer à rendre effective la réforme du secteur en mettant réellement en œuvre la volonté politique annoncée.

Motorisation et automatismes pour stores et volets roulants



SOMFY®