

Actualités nationales

RENCONTRE REGIONALE SUR LE NOUVEAU DROIT DE LA VENTE D'IMMEUBLE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

Entretien avec le professeur Farid ELBACHA, président du Centre Marocain des Etudes Juridiques

Le Centre Marocain des Etudes Juridiques et Vernet Services organisent le 5 mars 2004 à Marrakech une rencontre régionale consacrée au nouveau droit de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA) (loi n°44-00 complétant le Dahir du 12 Août 1913 formant code des obligations et contrats).

Cette rencontre, à laquelle participent des enseignants-chercheurs, des experts en droit immobilier, des notaires, des juristes d'entreprises ainsi que des représentants du secteur immobilier, a pour objectif de présenter les innovations introduites par la nouvelle loi et de débattre des conditions de leur mise en œuvre.

Le professeur Farid ELBACHA, président du Centre Marocain des Etudes Juridiques, explique l'intérêt de cette manifestation scientifique qui se situe dans le cadre d'une série de rencontres consacrées à la réforme du droit immobilier.

L'Opinion: Dans quel cadre s'inscrit l'adoption de la nouvelle loi sur la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement?

Professeur ELBACHA: La question du logement se situe au centre des priorités actuelles notamment dans la perspective de résorption de l'habitat insalubre et de promotion du logement social qui ont besoin d'instruments et de cadre juridiques fondés sur une vision équilibrée des droits et obligations des parties.

L'adoption de la loi sur la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement s'inscrit en effet dans un processus de réforme du droit immobilier: copropriété, VEFA, location-accession, autant d'instruments juridiques qui doivent contribuer à la mise à niveau du droit immobilier au Maroc et ce dans la perspective de promotion de l'investissement immobilier tant national qu'étranger. Un pays n'est pas compétitif uniquement par son économie, il l'est également par son droit et sa législation.

L'Opinion: La nouvelle loi a-t-elle été intégrée au code des obligations et contrats...

L'article 618 du Chapitre III relatif aux espèces particulières de vente du Dahir des Obligations et Contrats vient effectivement d'être complété par les dispositions nouvelles relatives à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement. (loi n°44-00 complétant le Dahir du 12 Août 1913 formant code des obligations et contrats).

L'article 618 du Chapitre III relatif aux espèces particulières de vente du Dahir des Obligations et Contrats vient effectivement d'être complété par les dispositions nouvelles relatives à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement. (loi n°44-00 complétant le Dahir du 12 Août 1913 formant code des obligations et contrats).

Il s'agit d'une des innovations les plus marquantes du DOC depuis son adoption en 1913.

Les règles du DOC ne sont plus adaptées aux formes contractuelles modernes. Il fallait un cadre juridique qui protège les intérêts des deux parties (vendeur et acquéreur) en fixant de manière précise les droits et obligations des deux parties. Vendre un bien immobilier qui n'existe pas encore matériellement pose des problèmes spécifiques et appelle un cadre juridique approprié. Un texte juridique qui protège mieux les intérêts des parties, leur assure sécurité et confiance peut être un facteur d'encouragement et de promotion d'investissement.

L'Opinion: Quels sont les objectifs de cette rencontre régionale?

Professeur ELBACHA: L'objectif de la rencontre régionale est de présenter les nouvelles règles régissant la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement et de les

rapprocher des partenaires directement concernés par leur application ; La rencontre doit également permettre d'engager un débat collectif autour de la portée de ce nouveau droit et des conditions de sa mise en œuvre effective;

L'Opinion: Des investisseurs étrangers sont-ils conviés...



Professeur ELBACHA: Oui. La rencontre de Marrakech est une réelle opportunité pour informer les investisseurs étrangers des efforts déployés dans notre pays pour une mise à niveau juridique, notamment dans le secteur du droit des affaires. Une série de réformes et de textes juridiques ont été adoptés ces dernières années et qui contribuent à la modernisation du droit marocain, malheureusement ces réformes ne sont pas toujours connues et vulgarisées; Des actions de communication et de sensibilisation, à la mesure des réformes adoptées, doivent absolument accompagner les efforts qui sont aujourd'hui déployés par le législateur.

L'Opinion: Quels sont les axes qui seront retenus pour cette rencontre?

Professeur ELBACHA: Vernet Services et le Centre Marocain des Etudes Juridiques ont tenu à impliquer les différents acteurs concernés pour une réflexion et un débat qui embrassent les différents volets du nouveau droit de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement.

Il sera naturellement question de la nature juridique de la VEFA. Il s'agit d'une forme contractuelle nouvelle qui soit être située par rapport aux formes légales existantes.

La question des rédacteurs de la VEFA sera également au centre des réflexions, à peine de nullité, la VEFA doit être conclue sous peine de nullité par acte authentique ou acte ayant date certaine (article 618-3). Au delà des finalités de cette exception au libéralisme contractuel se greffent une série d'interrogations sur les professionnels habilités à dresser ces actes, sur le sens du texte français qui fait état de profession légale et réglementée et du texte arabe qui parle de « mihna qanounia mouaddama ».

Il s'agit d'une des innovations les plus marquantes du DOC depuis son adoption en 1913.

Les rapports des règles de la VEFA au droit foncier doivent également être élucidés et des interventions leur seront consacrées. Par rapport au droit foncier, le débat est en effet grand ouvert à commencer par la disposition de l'article 618-4 qui envisage la possibilité de la construction et de la vente sur un terrain non immatriculé et la conformité d'une telle possibilité, d'ordre légal, avec les dispositions régissant l'urbanisme. Une catégorie originale de prénotation prise en vertu d'un titre (en l'occurrence le contrat préliminaire de vente) accordée par le conservateur est également créée. Avec une nouvelle durée de validité puisqu'elle demeure valable jusqu'à l'inscription du contrat définitif sur le titre foncier. La particularité de cette prénotation -qui risque peut-être de la réduire à néant- est qu'elle exige l'accord du vendeur.

Il y a enfin l'aspect garanties et la dimension fiscale de la VEFA qui seront traités par des experts en droit immobilier, fiscal et bancaire.

L'Opinion 02 Mars 2004