

Evènement

La loi sur la VEFA tombe à pic!

Le 05 mars 2004 s'est déroulée à Marrakech, la rencontre régionale sur la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, organisée par le cabinet privé Vernet en partenariat avec le Centre Marocain d'Etudes Juridiques. Rappelons que la VEFA est entrée en vigueur dans le cadre de la mise à niveau du secteur immobilier au Maroc.

La question du logement se situe au centre des priorités actuelles du gouvernement, notamment dans la perspective de résorption de l'habitat insalubre et de promotion des logements sociaux, d'où la nécessité d'instruments et de cadres juridiques fondés sur une vision équilibrée des droits et obligations des parties concernées.

L'adoption de la loi n°44-00 portant sur la vente en l'état futur d'achèvement s'inscrit dans un processus de réforme du droit immobilier (copropriété, VEFA et location-accession).

Un droit qui doit également intégrer les acteurs intervenants dans la mise en œuvre et la concrétisation de ces instruments, à savoir notaires, experts juridiques, avocats, consultants, agents d'affaires...



La salle de conférences de l'hôtel Atlas Médina & SPA.

Cette rencontre régionale avait pour objectif de :

- Présenter les nouvelles règles régissant la vente en l'état futur d'achèvement et les rapprocher des partenaires directement concernés par leur application,
- Engager un débat collectif autour de la portée de ce nouveau droit et des conditions de sa mise en œuvre effective.

Universitaires et experts se sont, en effet, rencontrés à cette première manifestation scientifique pour tenter de situer ce texte dans le cadre du droit commun des obligations et contrats, du droit foncier et fiscal en précisant la nature juridique et les traits essentiels, et surtout en mettant en exergue les innovations introduites. Des professionnels étaient également présents afin de montrer la portée, les atouts, les contraintes et les perspectives de cette loi.

Les pistes de débat ont été nombreuses :

La qualification des professionnels habilités à dresser les actes authentiques portant sur tous biens immobiliers, habituellement préparés et rédigés par des entreprises immobilières ou de crédits ou d'experts...

La nature juridique de la VEFA: les avis sont loin d'être unanimes. Pour certains, il ne s'agit pas strictement d'une loi qui suppose que le transfert de propriété et le paiement du prix aient lieu au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble. Or, tant au regard des termes de la loi que des règles régissant le droit foncier, la propriété n'est transférée que par l'inscription de l'acte de vente définitif sur les livres fonciers.

Le registre des innovations: la VEFA vient combler un vide juridique, et selon nombreux professionnels, elle ne vient que légaliser une pratique déjà existante. Cependant, l'unanimité était acquise quant aux avantages qu'elle présente à la protection des droits et parties, notamment les acquéreurs, qui auparavant, couraient de nombreux risques tant le contenu des obligations n'était pas précisé.

Le droit foncier: le débat était riche, à commencer par certaines dispositions de la VEFA


vernetservices
l'immobilier au Maroc

qui envisage la construction et la vente sur un terrain non immatriculé et sa conformité avec les dispositions régissant l'urbanisme. Une catégorie originale de prénotation concernant 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 caution bancaire et les garanties, destinées à assurer l'acquéreur quant à la récupération de ces versements en cas de non application du contrat peuvent être dissuasifs pour les vendeurs qui fuiront la VEFA.

L'exigence de l'article 618-5 du DOC ne permettant la conclusion du contrat préliminaire de vente d'immeuble qu'après achèvement des fondations de la construction au niveau du Registre de Commerce, semble-t-elle réalisable et réaliste dans tous les cas de figures ?

Autant d'interrogations qui ont animé les interventions et les débats de la rencontre en présence de Moulay CHRIF TAHIRI, Directeur de la Promotion Immobilière, Laurence VERNET, co-organisatrice de la journée, Farid EL BACHA, Directeur du Centre Marocain d'Etudes Juridiques...



■ **Clefs en Main** : Présents à cette journée, nous avons tenu à recueillir de vive voix les impressions de quelques hauts responsables et professionnels du secteur. Interrogés par Clefs en Main sur les tenants et les aboutissants d'une telle rencontre, ils ont déclaré...

■ Madame LAURENCE VERNET, Secrétaire Générale de L'AFEM Marrakech, Gérante du Cabinet Vernet et Co-organisatrice de la journée.

L'intérêt d'organiser cette journée sur la VEFA est multiple. Tout d'abord, en tant que cabinet de transactions immobilières, nous sommes au centre de la relation promoteur-acquéreur. Notre rôle est de réunir les intérêts des deux parties clientes. Il était important pour nous de prendre part à cette rencontre tout en se faisant encadrer et accompagner par le législateur et les professionnels intervenants. En second lieu, nous tenions à démontrer qu'une agence privée, à capitaux étrangers, est capable d'aider le secteur immobilier marocain à la réflexion scientifique et intellectuelle et de faire avancer le cadre dans lequel elle évolue, notamment à travers l'organisation de ce type de manifestation. Les forces vives d'une économie sont parfois toutes petites, d'où l'initiative d'une PME. Ensuite, je parle en mon nom en tant que Secrétaire Générale des Femmes chefs d'entreprise à Marrakech, et dans cette mouvance de la femme marocaine qui affirme de plus en plus son rôle de force économique, je tenais à ce que cette journée soit organisée par une femme chef d'entreprise. Pourquoi l'avoir organisée à Marrakech ? Marrakech représente le symbole dynamique d'ouverture et d'investissement réussi au Maroc, son paysage immobilier est en pleine mutation. Historiquement, cette ville intègre les nouveaux arrivants et assimile rapidement l'intérêt de la nouveauté sans pour autant perdre ses racines... Enfin, le Centre Marocain d'Etudes Juridiques désirait, à travers cette rencontre régionale, générer une haute valeur intellectuelle en mettant en interaction des intervenants de qualité, issus du milieu universitaire de celui des affaires, et des autorités. Chercheurs et praticiens ayant pour objectif une réflexion poussée sur les tenants et les aboutissants de la loi sur la VEFA.



■ Monsieur MOULAY CHRIF TAHIRI, Directeur de la Promotion Immobilière, Ministère chargé du logement et de l'urbanisme.

La loi sur la VEFA date du 17 novembre 2002. Un délai d'une année a été accordé afin de mettre en place les procédures nécessaires. En 2003, le gouvernement avait des préoccupations plus importantes, notamment le code de la famille. Aujourd'hui en 2004, la VEFA est au cœur du débat, puisqu'elle fait partie intégrante du processus de mise à niveau du secteur, aux côtés des deux autres lois sur la copropriété et la location-accession. En tant que ministère et autorité public, nous



sommes tenus d'accompagner l'ensemble de la profession au niveau juridique, fiscal... La VEFA a l'avantage de combler un vide juridique, afin de créer une transparence au niveau du secteur immobilier et déterminer les missions et tâches de chaque professionnel pour éviter toute confusion, puisqu'elle représente une garantie pour les acquéreurs et les promoteurs. Bien entendu, toute loi nécessite du temps pour être assimilée et surtout applicable. La VEFA est aujourd'hui en place et ce type de rencontre entre professionnels permet de juger de l'apport de cette loi et de passer de la théorie à la pratique, et ce n'est qu'à travers la prise de conscience et le dialogue qu'on y arrivera... L'objectif à moyen terme concernant l'immobilier marocain est de doubler le rythme de production. L'arsenal juridique doit être amélioré dans ce sens. Le Ministère de l'habitat a lancé tout un ensemble de projets afin que tout citoyen marocain puisse bénéficier d'un logement en adéquation avec son revenu. De même pour les générations à venir. C'est ce qu'on appelle le programme de logement à faible VIT (valeur immobilière totale) à un prix qui ne dépasserait guère les 120.000 Dh et le foncier public est mobilisé à travers la création du holding Al Omrane. C'est donc tout un chantier qui est en cours...

■ Monsieur FARID EL BACHA, Président du Centre Marocain d'Etudes Juridiques, Professeur à l'Université Mohamed V.

Afin de promouvoir l'investissement et de mettre à niveau le système juridique marocain, le législateur a procédé à la réforme des principaux textes régissant le droit des affaires. C'est dans ce cadre qu'il convient de situer l'adoption de la loi 44-00 relative à la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement. L'adoption de cette loi s'insère dans un processus de réforme du droit immobilier destiné à promouvoir l'habitat social en créant plus de transparence et en assurant plus de protection des droits des différentes parties : acheteur et promoteur. L'objectif de cette rencontre est double: présenter les principales innovations contenues dans la loi et rapprocher le contenu de cette loi des acteurs directement concernés par son application, à savoir notaire, promoteur, expert immobilier...



■ Monsieur AL AMINE NEJJAR, Président du directoire de Wafa Immobilier.

La VEFA s'avère essentielle dans la gestion des relations entre les promoteurs et les acquéreurs. En tant qu'organisme de financement intervenant auprès des deux opérateurs, il est primordial qu'ils soient sensibilisés aux conditions et stipulations de cette loi dont l'objectif est de protéger les droits de chaque partie. Le système des avances de paiement que certains promoteurs ont l'habitude de demander aux acquéreurs doit être réglementé afin de garantir la réussite du projet immobilier. La loi VEFA répond à cette attente.



■ Propos recueillis par L.B