

## Une grande première à connotation Juridique

*Brillante action que celle que vient de mener l'agence immobilière Vernet Services à Marrakech, sur le thème la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Le débat ouvert sur cette loi consistait à mieux cerner les atouts fondamentaux de la VEFA afin de garantir les intérêts des parties et servir de levier au secteur immobilier qui vit face à de nombreux projets. Professeurs de droit et professionnels se sont donc succédés pour éclairer sur une piste réglementaire plus adaptée à l'application de la VEFA. Par ailleurs, l'annonce de la création d'un centre marocain de recherche et d'études en droit immobilier constitue, d'emblée, un projet très attendu puis qu'il devrait favoriser la codification du droit immobilier.*



Vue de la salle

La question du logement se situe plus que jamais au centre des priorités notamment dans la perspective de résorption de l'habitat insalubre et de la promotion du logement social. Or, cette vision sociale de l'habitat ne peut se faire, le déficit immobilier d'il y a cinq ans l'atteste, que par un usage beaucoup plus rigoureux des textes de loi, principaux cadres juridiques fondés sur une vision équilibrée des droits et des obligations des parties engagées dans un contrat de vente du cadre bâti.

Il en est ainsi de la loi n° 44-00 relative à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), qui s'inscrit en effet dans un processus de réforme du droit immobilier lequel compte bien d'autres instruments à l'instar de la loi sur la copropriété, sur la location-accession... et autant d'intervenants dont le

notaire, l'avocat, l'agent immobilier, le consultant...

Bref, le champs d'application du droit immobilier peut paraître long et complexe puis que soumis à des interprétations différentes selon des statuts professionnels différents. Là, se pose alors, la nécessité d'une codification du droit immobilier qui au-delà d'une compilation des textes, amènera les différents intervenants à plus de clarté, de rigueur et de protection des droits des parties. C'est pour cette raison que l'article 618 du chapitre III relatif aux espèces particuliers de vente du Dahir des Obligations et contrats (DOC), a été complété par les dispositions nouvelles relatives à la vente en état futur d'achèvement.

Il s'agit d'une des innovations les plus marquantes du DOC depuis son

## RÉGLEMENTATION



adoption en 1913, d'autant plus qu'il touche à un secteur vital tel que celui du logement.

Cette innovation de la loi intronisée dans ce secteur avec l'adoption de la VEFA, sera abordée par M. Mohammed Jalal ESSAID, professeur de droit aux facultés de Rabat et de Casablanca, sous deux axes : celui de l'économie en générale et la portée du nouveau texte. Economiquement, ce professeur, propose une réforme complète de

l'ensemble de la législation marocaine, estimant que les textes qui la compose découlaient tout droit du code napolitain qui a lui même connu une réforme en France.

Selon M. ESSAID, ce dépassement du DOC par rapport au temps, se traduit aujourd'hui dans son application par des contradictions de taille à l'image des immeubles immatriculés et non immatriculés qui sont en contradiction avec la loi sur les lotissements immobiliers.

Par rapport à cet état d'obsolescence

du DOC, il était donc question au cours de cette rencontre d'étudier également la portée de la nouvelle loi.

La plupart des intervenants n'ont pas

C'est pour dire, que ce débat collectif que l'on doit à l'initiative de l'agence immobilière Vernet Services, a permis dans bien des cas de situer le texte sur

la VEFA, dans le cadre du droit commun des obligations et contrats, du droit foncier et du droit fiscal, tout en précisant sa nature juridique et les traits essentiels. Cependant, s'il est vrai que les avis sont loin d'être partagés sur sa nature, il n'en demeure pas moins que la VEFA permet aux professionnels de l'immobilier d'avoir les



manqué de souligner l'intérêt d'harmoniser chaque texte par rapport à son existant.

Ainsi, par exemple, la VEFA doit s'appliquer à toutes les formes de constructions quelles soient commerciales, industrielles, habitats ou maisons d'hôtes (Ryads)..Et pour cause, concernant ce dernier cas cité, les professionnels ont estimé qu'il existait plus de 5000 maisons d'hôtes à Marrakech dont les fonds générés échappaient totalement à la comptabilité nationale.

moyens de leurs ambitions notamment en favorisant une mise en vente rapide des projets. Chose qui devrait avoir des résultats significatifs sur le rythme de production et donc, donner plus d'élan à la politique nationale sur la resorption du déficit en logements qui se situe encore à hauteur de 830 000 logements, tandis que les ménages à relogers sont au nombre de 270 000 et l'on au même moment, près de 99000 logements en ruines. ■