

Immobilier

La nouvelle loi sur la VEFA dans les starting-blocks



Les nouveautés concernent, entre autres, le renforcement des droits des acquéreurs par la mise en place d'une nouvelle garantie à leur profit appelée «Garantie d'achèvement des travaux».

Le projet de loi sur la vente sur plan a été adopté en deuxième lecture en commission à la première Chambre. La mouture de ce projet de réforme, révisée plusieurs fois, devrait assurer un bon équilibre entre les droits des acquéreurs et des promoteurs.

Plus qu'une étape avant l'adoption finale du projet de réforme de la loi sur la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Après plusieurs va-et-vient entre les députés, les conseillers et le Conseil économique, social et environnemental (CESE), le projet de loi 12-107 a été adopté à l'unanimité en deuxième lecture, mardi 24 mars, par la commission Justice, législation et droits de l'homme, de la chambre des Représentants. Le texte devrait être adopté prochainement en plénière puis publié au Bulletin officiel. Ce projet de texte, rappelons-le, avait suscité un grand débat entre opérateurs, associations de protection des consommateurs et juristes. La première mouture était censée remédier aux dysfonctionnements de l'actuelle loi sur la VEFA (44-00). Le CESE était entré en ligne en 2014 pour attirer l'attention des députés sur les «nouvelles distorsions» que risque d'engendrer la première mouture du projet de loi 12-107 du marché immobilier, notamment en ce qui concerne la nullité des actes en cas de non-respect de la loi. La nouvelle mouture adoptée par les députés, en commission, le 24 mars dernier est donc censée corriger les «imperfections», en protégeant les deux parties contractantes.

Selon le ministère de l'Habitat, les nouveautés concernent notamment le renforcement des droits des acquéreurs par la mise en place d'une nouvelle garantie à leur profit appelée «Garantie d'achèvement des travaux». Elle sera valable au cas où le vendeur se heurte à des entraves (problèmes financiers ou autres) susceptibles de compromettre l'achèvement du projet immobilier objet du contrat. La nouvelle mouture accorde aussi à l'acquéreur la possibilité de conserver son droit par le biais d'une «pré-notation» qu'il peut requérir d'office du conservateur de la propriété foncière. «De ce fait, l'acheteur ne sera pas tenu de passer par l'accord du vendeur contrairement à ce qui était prévu par le texte actuel de la VEFA», explique le ministère de l'Habitat dans un communiqué. Ce droit ne peut, toutefois, être exercé que si l'acquéreur a procédé au paiement d'au moins 50% du prix de vente global.

La pré-notation porte aussi désormais sur les fractions divisées objet du titre foncier mère du bien et non plus sur le titre foncier mère.

Le texte de réforme reconnaît aussi la valeur juridique du «contrat de réservation» en vertu duquel le vendeur peut obtenir une avance de l'acquéreur avant la conclusion du contrat préliminaire «en offrant toutes les garanties nécessaires à l'acquéreur pour la sécurité de cette opération». Le projet accorde aussi à l'acquéreur le droit de résilier le contrat et de réclamer une indemnisation en cas de non-respect des délais de réalisation des travaux. ■

Le projet accorde à l'acquéreur le droit de résilier le contrat et de réclamer une indemnisation en cas de non-respect des délais de réalisation des travaux.