

# Vefa: Une réforme pour relancer la caution bancaire

• Sa souscription obligatoire pour le promoteur

• La nouvelle loi en vigueur depuis février 2016

IL y a des réglementations qui font parler d'elles en mal plus que d'autres. Plus de 13 ans après son entrée en vigueur, la loi sur la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a désenchanté les acquéreurs<sup>(1)</sup>. L'affaire du projet immobilier Paradise Beach à Tanger ne fait pas l'exception (cf. L'Economiste du 27 avril 2016). Beaucoup de promoteurs ont boudé le régime juridique de la Vefa. Quitte à pourrir leur réputation commerciale auprès des clients potentiels et des prescripteurs avertis. C'est pour mettre fin à ce fâcheux épisode qu'une refonte

Un calendrier pour le paiement du prix de vente	
Versement	Phase contractuelle
5%	Conclusion du contrat de réservation
5%	Signature du contrat préliminaire
10%	A défaut de contrat de réservation
10%	Début des travaux
60%	Divisé en trois phases selon l'accord des parties: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Achèvement des travaux du rez-de-chaussée</li> <li>• Achèvement des gros œuvres de l'immeuble</li> <li>• Achèvement de la finition et obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité</li> </ul>
20%	Conclusion du contrat définitif et remise des clefs

La loi sur la Vefa prévoit la nullité des paiements effectués avant la signature du contrat de réservation ou contrat préliminaire

Source: LPA

du dispositif a été adoptée et publiée au Bulletin officiel du 18 février 2016. Romain Berthon, avocat-associé chez LPA, a raison d'insister sur «une loi fondamentale dans nos relations contractuelles avec nos clients». Les promoteurs à vrai dire. Au nom de la pensée autonome, le juriste de Lefèvre Pelletier & Associés Maroc (LPA) lance un appel

le 27 avril à Casablanca. «Il faut rentrer dans la loi pour avoir sa propre idée sur son applicabilité», déclare-t-il lors d'une rencontre organisée par le cabinet français sur les apports de la nouvelle loi.

Olivier Durix, DG de Bouygues Immobilier Maroc, rappelle que «tout contrat conclu en dehors de la Vefa est frappé de nullité». Une disposition qui préserve l'ordre public économique. Quid de la caution bancaire à laquelle «doit obligatoirement souscrire» un promoteur? Elle sert de garantie pour l'acquéreur en cas de défaillance du constructeur. L'ancienne loi n°44-00 n'a pas suscité d'engouement. «Les banques étaient réticentes à financer la caution. Elle induit qu'une partie du risque est supportée par les banquiers», assure Wafi El Yacoubi, DG-délégué de Colliers International. Aussi, la ligne de caution reste «coûteuse» pour le promoteur. La garantie, au cas où elle est souscrite, «peut réduire le montant du crédit à l'investissement». Et augmenter donc la part des fonds propres injectés dans le projet immobilier.

Quel rôle a le conseil juridique. La loi n°107-12 est claire. Une copie de l'acte de caution ou d'assurance doit être déposée pour lecture chez le rédacteur d'un contrat de réservation ou d'un contrat préliminaire (à la vente). Les notaires sont en première ligne. Leur responsabilité civile peut être engagée pour défaut de conseil ou de vigilance. Le notaire est tenu de s'assurer qu'une caution bancaire existe et dans le cas contraire avertir l'acheteur.

La réforme va-t-elle inverser la tendance? Colliers International reste confiante. «La garantie bancaire servirait d'argument commercial auprès des acheteurs».

En ces temps difficiles, «c'est un avantage concurrentiel», acquiesce Bouygues Immobilier Maroc. Les difficultés que vit le secteur ont poussé vers plus de transparence: «Fonds totalement déclarés. Pas de noir», vantent certaines annonces.

La loi sur la Vefa pourrait rééquilibrer les rapports de force. La nullité des contrats non conformes va augmenter le recours aux cautions. «De plus en plus de banques sont confrontées à ce type de demande par les promoteurs», rapporte le représentant de Colliers international au Maroc. Les consommateurs croisent les doigts. □

Faiçal FAQUIHI

(1) Bulletin officiel n° 5054 du 7 novembre 2002, page 1.223.