

IMMOBILIER

# FAUT-IL CONTINUER À ACHETER SUR PLAN ?

Les opérations d'achat de biens immeubles sur plan ou en cours de construction font de plus en plus de victimes qui voient leur rêve de devenir propriétaire se transformer en cauchemar. Malgré l'ampleur des drames vécus par un nombre élevé de familles, les pouvoirs publics ne semblent pas prêts à intervenir. Et, malgré le nombre très élevé des acquisitions d'immeubles en cours de construction depuis une trentaine d'années, le Maroc ne dispose pas encore d'un cadre juridique opérationnel relatif à ce genre d'opérations. Ce vide juridique est-il voulu ? Et comment expliquer sa persistance malgré les ravages qu'il occasionne tant sur le plan social que sur le plan financier ? L'intérêt général plaide pour l'adoption urgente d'un dispositif relatif à l'achat sur plan (connu chez les juristes par la Vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement 'VEFA'), tourné vers la protection des acquéreurs. DOSSIER RÉALISÉ PAR **ADAMA SYLLA** ET **ABDELHAFID CHENTOUF**



Lorsque vous vous présentez chez un promoteur, il est probable que votre rêve tourne au cauchemar, du moins si vous envisagez d'acheter sur plan. Le commercial de la société immobilière qui vous a bien accueilli, vous propose alors de réserver votre appartement. Le plus souvent, vous sortirez après avoir signé... un reçu de réservation au lieu d'un contrat préliminaire. Cette quittance qui ne mentionne pas le délai de livraison, est en principe un compromis de vente ou une promesse de vente. En cas de retard, vous pourriez difficilement vous prévaloir de dommages et intérêts. Même si votre droit de créance est manifeste puisque le reçu indique que vous avez versé un acompte. Le juge accorde à l'acheteur le droit d'être remboursé.

**L'acquisition d'un immeuble en cours de construction présente de nombreux risques pour l'acheteur. Lesquels ? Tout d'abord, l'acquéreur paye des avances qui peuvent aller jusqu'à 100% du prix sans aucune garantie de transfert de la propriété du bien acheté (appartement, villa, local commercial...).**

« La jurisprudence met en avant le principe du délai raisonnable. C'est-à-dire le temps légitime dont dispose un promoteur pour édifier son projet immobilier », explique un notaire. Mais rares sont les clients qui s'engagent dans une bataille judiciaire qui s'annonce rude, onéreuse et longue surtout.

Toujours est-il que la validité juridique du reçu de réservation est très discutable. La loi impose un contrat préliminaire conclu devant un notaire ou un avocat inscrit sur la liste et agréé près la Cour suprême. Dans le cas contraire, il est frappé de nullité, prévient l'article 618-3. Le problème, observe le notaire, « c'est que cette réglementation est souvent contournée par des promoteurs qui veulent percevoir une partie du prix du bien dès le départ, ce qui est impossible dans le cadre du contrat préliminaire, où ils doivent financer le lancement du projet sur fonds propres ». Plus connu chez les juristes par la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA), ce dispositif est encore actuellement au devant de la scène avec l'affaire BAB DARNA. Il faut dire que depuis vingt ans, tout le monde en parle (parlementaires, ministres, journalistes, universitaires, promoteurs immobiliers, acheteurs...) alors qu'il ne s'agit que d'une simple chimère. Votée en 2002, la loi relative, censée être en vigueur depuis novembre 2003, « a été ignorée par la plupart des promoteurs immobiliers qui ne l'ont jamais portée dans leur cœur, préférant garder les mains totalement libres dans leurs relations avec

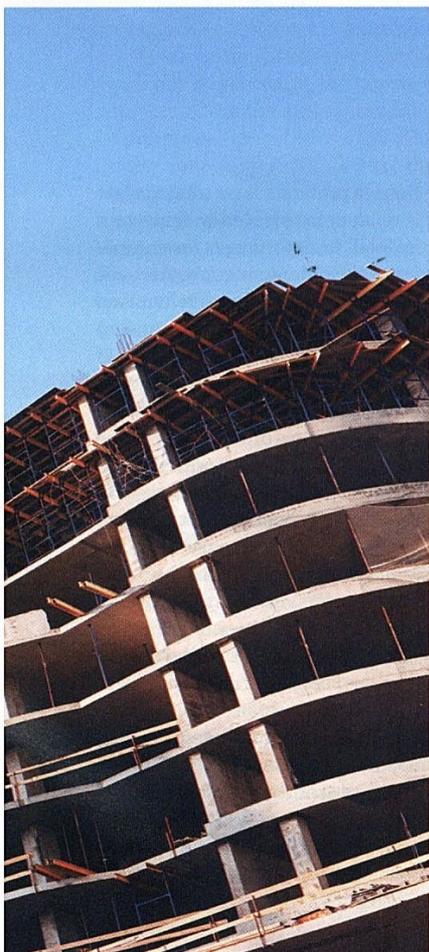
les acquéreurs », estime un notaire. Devant les dégâts énormes enregistrés à travers le pays par l'absence d'un véritable cadre juridique régissant les ventes d'immeubles en cours de construction, le gouvernement a préparé un projet de refonte du texte de 2002 dans le but de rendre le régime de la VEFA obligatoire et par là, protéger les intérêts des acheteurs. Mais c'était sans compter sur la résistance des promoteurs immobiliers dont le poids politique n'échappe à personne. En usant de leur « ingéniosité », ils ont réussi à vider le projet de texte de toute sa substance et même plus, ils ont eu le « mérite » d'y insérer des dispositions qui servent mieux leurs intérêts.

Adoptée par le Parlement en 2016, la nouvelle formule de la VEFA a subi le même sort que celle de 2002; elle est restée lettre morte. Mais cette fois, les promoteurs immobiliers ont un argument de taille pour justifier la non application de la loi; la faute incombe au gouvernement qui n'a pas jusqu'à présent, adopté le Décret devant régir les conditions et les modalités des garanties destinées à couvrir les intérêts des acheteurs (voir encadré).

Sous la pression provoquée par l'affaire BAB DARNA, le gouvernement a réagi, après quatre ans de retard, en programmant l'examen du projet de Décret dans sa réunion du 02 janvier 2020, mais sans l'approuver. Selon le communiqué officiel du gouvernement, le Conseil a « décidé de poursuivre l'examen de ce projet lors d'une autre réunion après étude approfondie ».

## > QUELLES GARANTIES ?

Selon les dispositions de la loi VEFA, le vendeur doit constituer, en couverture des sommes qui lui sont avancées, au profit de l'acheteur soit une garantie d'achèvement des travaux, soit une garantie de remboursement des sommes versées en cas de non-exécution du contrat préliminaire de vente. Le rédacteur de l'acte préliminaire de vente (notaire) ne doit se dessaisir des sommes versées entre ses mains par l'acheteur, qu'après présentation par le vendeur de la garantie couvrant ces sommes. Les garanties (garantie bancaire ou assurance) ne sont restituées au vendeur qu'après inscription de l'acte de vente définitif sur les registres fonciers.





*par une commission interministérielle créée à cet effet ».*

La question qui se pose, est celle de savoir si l'adoption de ce décret est de nature à combler le vide juridique qui a permis l'éclatement de nombreux scandales, dont le dernier est celui de BAB DARNA qui a fait des centaines de victimes. Il est clair, que la réglementation du régime des garanties couvrant les intérêts des acquéreurs sera une bonne mesure, mais elle n'est pas suffisante. Ceci, pour la simple raison que rien n'impose aux promoteurs d'appliquer le dispositif de la VEFA. En d'autres termes, ces derniers vont sans aucun doute continuer à ignorer ce régime comme ils l'ont fait sous la loi de 2002.

La solution donc, résiderait dans la révision profonde du régime VEFA de 2016 (qui n'a jamais été appliqué) pour le rendre obligatoire et pour en faire avant tout un régime de protection des intérêts des acquéreurs. Et la seule façon d'imposer son application par les promoteurs immobiliers est

l'instauration de sanctions contre tous ceux qui le détournent ou qui violent ses dispositions. A défaut, le dispositif VEFA restera toujours un simple texte théorique sans aucune portée pratique, ce qui risque de porter préjudice non seulement au secteur immobilier, mais à toute l'économie nationale et à l'image du pays.

L'acquisition d'un immeuble en cours de construction présente de nombreux risques pour l'acheteur. Lesquels ? Tout d'abord, l'acquéreur paye des avances qui peuvent aller jusqu'à 100% du prix sans aucune garantie de transfert de la propriété du bien acheté (appartement, villa, local commercial...). Dans de nombreux cas, les acquéreurs ont vu leur argent s'évaporer dans la nature avec très peu de chance de le récupérer par le biais de la justice.

D'autres risques ; l'acquéreur n'a aucune garantie ni en ce qui concerne la date de livraison de son bien, ni sa superficie et ses équipements.

Dans la pratique, il est très rare que le vendeur livre le bien en respectant le délai, la superficie et les équipements initialement convenus avec l'acquéreur. La règle est la livraison tardive (parfois plusieurs années) sans aucune compensation et les conséquences pour l'acheteur sont connues (loyer, frais financiers...). Et comme les biens immeubles sont généralement vendus au prix forfaitaire, l'acheteur est souvent surpris par la baisse de la superficie par rapport à celle convenue initialement. La même chose, pour les équipements, ils sont souvent non conformes au cahier des charges (quand il en existe). Et il n'est pas rare, que l'acquéreur se retrouve dans l'obligation de refaire une partie ou la totalité des équipements de son appartement (ou villa).

On comprend donc facilement, que tout système VEFA doit avoir pour principal objectif de protéger l'acheteur contre tous ces risques. Le dispositif VEFA actuel, même s'il est

## ► COMMENT S'ÉCHELONNE LE PAIEMENT ?

Selon la loi VEFA, le paiement du prix doit être effectué comme suit :

- 5 % à la signature du contrat de réservation (avant le démarrage des travaux),
- 5 % à la signature du contrat préliminaire (avant le démarrage des travaux)
- 10 % au lancement des travaux,
- 60 % divisés en trois phases : phase des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du RDC, phase des travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble et phase des travaux de finition,
- 20 % à la signature du contrat de vente définitif et la remise des clés.

appliqué, n'est pas à même d'éliminer ces risques. Ceci pour la simple raison qu'il est conçu non pas pour assurer la protection de l'acheteur, mais surtout pour assurer un financement gratuit au promoteur immobilier. Pour s'en rendre compte, il suffit de jeter un coup d'œil sur le calendrier de paiement du prix de vente prévu par la loi VEFA ( voir encadré ). La loi permet au vendeur d'encaisser 10% avant le lancement des travaux (sans parler de la partie payée au noir) et jusqu'à 100 % du prix avant le transfert de propriété au profit de l'acheteur.

La sécurisation des transactions portant sur les immeubles en construction, nécessite donc la révision profonde du dispositif de la VEFA en donnant la priorité à la couverture des risques courus par les acheteurs. Il faudrait couper définitivement avec l'idée de faire de la VEFA un mécanisme de financement gratuit de la promotion immobilière. Les promoteurs immobiliers devraient admettre que le financement de leurs projets immobiliers doit faire appel avant les avances des acheteurs, à leurs fonds propres et aux autres modes de financement (banque, marché des capitaux...).

C'est dire que le prochain texte sur la VEFA devrait apporter une réponse à

chaque risque couru par l'acheteur. Ainsi, pour sécuriser le paiement du prix, il serait nécessaire de faire transiter tous les paiements par un professionnel du droit, ce qui veut dire qu'il faudrait supprimer la première tranche de 5% du prix qui est versée entre les mains du vendeur. D'ailleurs, le paiement de cette tranche ainsi que de la deuxième tranche (5% du prix) ne colle pas du tout avec la logique de la VEFA, puisqu'elles sont payées avant même le démarrage des travaux de construction.

La sécurisation du prix impose également la réduction du montant des avances, en vue de laisser un bon pourcentage du prix aux phases finales de l'opération, c'est-à-dire l'achèvement des travaux de finition et l'inscription de l'acte de vente définitif sur les registres fonciers. Elle impose également la présentation par l'acheteur avant tout déblocage de fonds de la garantie bancaire correspondante, en vertu de laquelle la banque ou l'assurance garantit le remboursement des avances payées (garantie de remboursement) ou l'achèvement des travaux en lieu et place du vendeur (garantie d'achèvement).

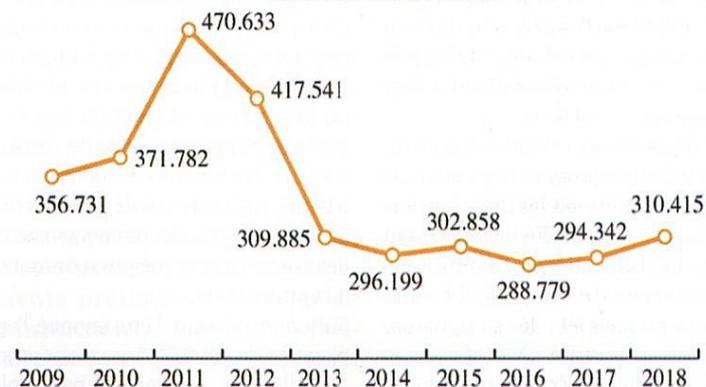
Les promoteurs immobiliers avancent toujours l'argument selon lequel ces garanties produisent des frais financiers à leur charge. Pourtant, la commission prélevée sur les cautions bancaires ne dépasse pas 2% du

montant de l'avance, sachant que ces dernières leur permettent d'avoir des financements gratuits auprès des acheteurs.

En outre, il est important que la sécurisation des opérations ne soit pas limitée à la récupération du prix payé, les garanties à instaurer doivent répondre aussi aux risques se rapportant à la superficie du bien acquis et à ses équipements et le retard de livraison. Pour ce qui est de la superficie, il faudrait que le prix soit révisé à la baisse comme à la hausse en fonction de la superficie définitive. Et concernant les équipements, il serait important de prévoir la production par le vendeur d'un document délivré par l'architecte en charge du projet, qui atteste que les équipements du bien livré (appartement, local commercial...) sont ceux prévus par le cahier des charges signé entre les parties.

Et pour mettre l'acquéreur à l'abri de toutes les surprises, il serait judicieux que le transfert de propriété sur le terrain et les constructions, soit effectué au profit de l'acquéreur au fur et à mesure des paiements et de l'avancement du chantier de construction. Cette pratique est consacrée dans de nombreux pays, car elle présente l'avantage d'éviter que le bien payé en partie par les acheteurs ne soit vendu par le vendeur ou par ses autres créanciers. ■

### → UNITÉS MISES EN CHANTIER (lots, logements et restructuration) ENTRE 2009 ET 2018



Source: Ministère de l'Habitat

**TAOUFIK KAMIL**

**PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS (FNPI)**

Le scandale de l'escroquerie du groupe immobilier Bab Darna a porté un coup dur à la réputation de tout un secteur dont la contribution au PIB national dépasse 6%. Au-delà de cette affaire, l'application de la loi sur la VEFA suscite beaucoup de critiques à cause des abus de certains promoteurs. Taoufik Kamil explique la position de la FNPI qui milite pour la révision et l'application de la loi relative à l'achat sur plan afin de donner plus d'assurance aux transactions et garantir les intérêts aussi bien des acquéreurs que des promoteurs.

## L'application de la VEFA dans sa mouture actuelle n'est pas applicable ”

**Challenge :** Le Conseil du gouvernement qui s'est tenu le 2 janvier dernier, a décidé de reporter sine die, l'examen et l'approbation du projet de décret garantissant la restitution des échéances payées en cas de non-exécution du contrat de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA). Plusieurs promoteurs immobiliers s'interrogent sur le timing choisi pour faire passer ce décret, quatre ans après la sortie de la loi sur la VEFA. Qu'en pensez-vous ?

**Taoufik Kamil :** La publication de la loi sur la VEFA date de Février 2016. Le décret d'application de cette loi vient d'être remis au Conseil du Gouvernement en janvier 2020, sans aucune concertation avec les professionnels du secteur. Nous rappelons que la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers a émis des réserves substantielles concernant cette loi, déjà bien avant son adoption en 2016 qui n'ont hélas, pas été prises en compte. Les modalités d'application de cette loi, largement inspirée de la juridiction Française, ne sont pas réalisables dans notre pays.

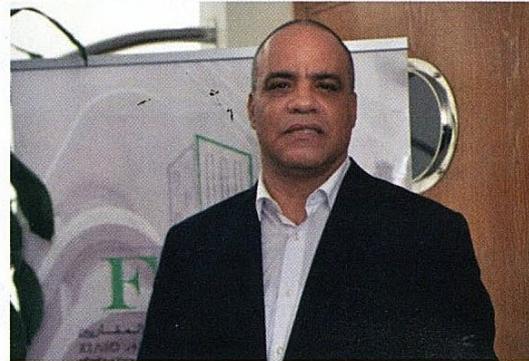
En effet, en France la VEFA est basée sur un transfert de propriété déjà en cours de construction, car les titres fonciers des biens en cours d'édification sont édités dès l'obtention de l'autorisation de construire. Le contrat établi entre les contractuels est, dès sa signature un contrat de vente définitif avec un transfert progressif de la propriété qui se réalise totalement en fin de travaux

au profit de l'acquéreur. Aussi, les banques peuvent financer l'acquéreur dès la signature de ce contrat de vente préliminaire et peuvent débloquer les crédits qui lui sont accordés par le biais du notaire au promoteur au fur et à mesure de l'avancement des travaux du bien en question. Ces dispositions sont logiques et applicables.

Dans notre pays, les titres fonciers des biens en cours de production ne sont établis qu'après la fin des travaux de construction à 100%, et l'obtention du permis d'habiter. Ce schéma est tout à fait différent du système Français.

Par ailleurs il est exigé dans le cadre de la VEFA (version Maroc), que toute avance octroyée au promoteur donne lieu à une garantie de restitution des avances (soit bancaire soit par le biais d'une assurance) à l'acquéreur en cas de non réalisation ou de retard significatif du projet de construction. Or, les banques ne financent un projet immobilier que s'ils ont une visibilité sur l'état de commercialisation du projet et exigent des contrats de réservation avec remise d'avances au promoteur. Aussi, les banques ne peuvent financer un projet immobilier et donner une garantie supplémentaire de restitution des avances des acquéreurs. Par ailleurs, il n'existe pas de produit chez les assureurs pour les remboursements des avances aux acquéreurs consenties aux promoteurs.

Suite à ce qui vient d'être énoncé, l'application de la VEFA dans sa mouture actuelle n'est absolument pas applicable. Cette loi nécessite des modifica-



tions substantielles qui sont incontournables et absolument indispensables pour être appliquées. La FNPI milite dans ce sens et demande la révision et l'application de la prochaine version modifiée de cette VEFA qui donnera plus d'assurance aux transactions et garantira les intérêts des acquéreurs ainsi que ceux des promoteurs.

Les dysfonctionnements, malversations et escroqueries dont ont été victimes un certain nombre de nos concitoyens et que nous déplorons vivement, ne doivent pas nous conduire à réagir spontanément de la sorte. Nous rappelons que la FNPI a par le passé mis en garde toutes les autorités dans l'enceinte même du Parlement, par rapport aux pratiques délictuelles constatées essentiellement par des amicales d'habitation dont ont émané la majorité des scandales d'escroquerie actuels et par quelques individus se prétendant promoteurs immobiliers pour réaliser leurs malversations. L'établissement d'un statut de promoteur immobilier professionnel devant

apporter des garanties et respecter les règles de la profession est aussi réclamé depuis des années, en vain.

**Challenge : La FNPI a adressé une lettre au Chef du gouvernement et à tous les ministres dans laquelle elle exprime son désarroi sur l'application de cette loi. Que craignent les promoteurs immobiliers dans la mise en application du projet de décret ?**

Il aurait fallu une concertation beaucoup plus approfondie constructive et inclusive avec le GPBM, les assurances et la FNPI avec l'autorité de tutelle avant de prendre une telle initiative. Comprendre pourquoi cette loi n'a pas été appliquée et ne peut l'être dans son état actuel. Imposer au secteur de la promotion immobilière ce dispositif risquerait très sérieusement de le bloquer totalement. Nous rappelons que l'activité immobilière, qui est en plus en difficulté, emploie de manière globale avec tout son écosystème un million de personnes. Il y a lieu de mettre en œuvre des processus viables qui puissent contribuer au développement du secteur immobilier et non d'imposer des contraintes juridiques inapplicables au risque de le mettre en péril. Les effets systémiques considérables générés par ces malversations à répétitions sur les fondements même de notre profession et de tout son écosystème, déjà fragilisée par différents autres facteurs vont être préjudiciables. La FNPI s'est portée partie civile dans cette affaire à cause de ces dommages. Mme la Ministre nouvellement nommée à la tête de ce ministère stratégique, se retrouve avec des dossiers sensibles à gérer non traités auparavant et dont elle a hérité. Une rencontre a eu lieu récemment au ministère avec Mme la Ministre et la FNPI au cours de laquelle ce dossier et la loi de la VEFA ont été discutés en toute transparence dans une optique constructive et bénéfique pour le secteur. Nous l'en remercions vivement. Une commission mixte pour débattre et étudier de manière approfondie avec la célérité qu'il se doit, l'ensemble de cette problématique et y apporter les solutions adéquates a été mise en place. La FNPI est un partenaire stratégique du ministère avec lequel nous collaborons

**La FNPI a par le passé mis en garde toutes les autorités dans l'enceinte même du Parlement, par rapport aux pratiques délictueuses constatées essentiellement par des amicales d'habitation dont ont émané la majorité des scandales d'escroquerie actuels et par quelques individus se prétendant promoteurs immobiliers.**

en toute synergie. Le seul objectif de la FNPI, est la pleine réussite de toute politique d'habitat et d'urbanisme efficiente de notre pays, dans l'intérêt suprême de notre nation. Il y a lieu aussi de remédier à d'autres dysfonctionnements qui entravent la bonne marche de l'activité immobilière par la mise en place de dispositifs très simples que nous avons également proposés à Mme la Ministre, ainsi que de procéder à de nouvelles orientations en matière d'urbanisme et autres.

**Challenge : Comment expliquez-vous que les opérations d'achat de biens immeubles sur plan ou en cours de construction, font de plus en plus de victimes qui voient leur rêve de devenir propriétaire se transformer en cauchemar ?**

Nous constatons et dénonçons encore une fois depuis des années, que des non professionnels se ruent sur cette profession qu'ils ne maîtrisent pas, dans la seule optique d'engranger des gains par des méthodes et moyens frauduleux au détriment d'acquéreurs désireux de se loger aux moindres coûts et qui sont induits en erreur par les mensonges et méthodes de ces arnaqueurs. Il ne s'agit en aucun cas de promoteurs immobiliers scrupuleux et consciencieux.

Il est temps d'établir un statut juridique des promoteurs immobiliers qui doit comporter les droits et obligations des promoteurs immobiliers et doivent être bien identifiés.

Faire croire que l'achat de deux logements donne droit à un troisième gratuit, doit quand même interpeller les différentes autorités publiques dans toutes leurs composantes.

Des méthodes publicitaires mensongères et tapageuses portées par même les plus grands médias sont utilisées sans aucun contrôle des différentes autorités.

**Challenge : Comment peut-on laisser commercialiser des logements prétendus en cours de construction sans en être propriétaire et sans que ces projets ne soient autorisés ?**

Encore une fois, beaucoup d'«amicales

d'habitations» dont le statut devrait être celui des coopératives d'habitation plus règlementé, agissent de la sorte au vu et au su des autorités. Ces structures doivent avoir leurs membres bien identifiés avant tout achat de parcelle, et ces mêmes structures ne doivent en aucun cas commercialiser leurs biens, sinon il n'est plus question d'un regroupement de personnes voulant construire leurs propres logements, mais des opérations commerciales voulant échapper au fisc. Tant que des mesures strictes ne sont pas prises contre ce genre de pratiques, diverses escroqueries seront permises et des personnes crédules voulant accéder à un logement seront flouées.

**Challenge : Avec les failles du dispositif relatif à la VEFA, faut-il continuer à acheter sur plan ?**

Bien entendu. Il faut s'adresser à des promoteurs immobiliers connus et reconnus. Il y a lieu de vérifier que le foncier objet du projet en question est bien la propriété du promoteur en question et que le projet est bien autorisé.

Nous espérons vivement que des approches constructives inclusives et participatives soient adoptées par les autorités pour pouvoir établir un cadre juridique adapté et applicable dans le cadre des spécificités de notre pays.

Faire des avances hors de ce cadre comporte de sérieux risques pour l'acquéreur.

La FNPI a fait plusieurs propositions concrètes concernant les modifications à apporter à l'actuelle VEFA, pour garantir les intérêts des acquéreurs et du promoteur aux autorités de tutelle. Espérons qu'elles soient lues, étudiées et adoptées.

De même que la FNPI n'a cessé de produire depuis des années de multiples propositions pour améliorer l'activité du secteur, le règlementer davantage pour le rendre beaucoup plus performant et surtout permettre l'accès légitime de nos concitoyens à un logement décent de qualité et à un coût adapté au pouvoir d'achat de chacun d'entre nous. ■