

CHAPITRE III

DE LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS ET DE L'OBLIGATION DE GARANTIE

Section 1 Des modes de vente

ARTICLE 25

La mise en vente, par un promoteur immobilier, d'un bien immobilier construit ou d'un immeuble ou fraction d'immeuble à construire ou en cours de construction doit faire l'objet d'un contrat dûment établi en la forme authentique conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et celles de la présente loi.

ARTICLE 26

Le contrat de vente d'un bien immobilier construit est tout contrat officiel par lequel le promoteur immobilier, contre règlement du prix par l'acquéreur, transfère à ce dernier la propriété pleine et entière du bien construit objet de la transaction.

Outre le consentement des deux parties sur la chose vendue et le prix de vente convenu, le bien immobilier doit, sous peine de nullité du contrat, répondre aux exigences techniques et fonctionnelles requises en matière d'habitabilité et de viabilité des locaux à usage d'habitation, professionnel, de commerce ou d'artisanat.

La prise de possession et le certificat de conformité n'ont cependant pas l'effet exonérateur de la responsabilité décennale encourue par le promoteur immobilier, ni la garantie de parfait achèvement des travaux de réalisation à laquelle est tenu le promoteur immobilier pendant un délai d'un (1) an.

ARTICLE 27

Le contrat de réservation est le contrat par lequel un promoteur immobilier s'engage à livrer au réservataire, à son achèvement, un bien immobilier à construire ou en cours de construction, en contrepartie du versement par le réservataire d'une avance.

Le montant de l'avance versée par le réservataire est abrité dans un compte ouvert au nom du réservataire auprès de l'organisme de garantie des opérations de promotion immobilière prévu à l'article 56 de la présente loi.

Le modèle de contrat de réservation est défini par voie réglementaire.

ARTICLE 28

Le contrat de vente sur plans d'un immeuble ou fraction d'immeuble à construire ou en cours de construction est le contrat qui emporte et consacre le transfert, au souscripteur, des droits sur le sol et de la propriété des constructions au fur et à mesure de leur réalisation par le promoteur immobilier ; en contrepartie le souscripteur est tenu d'en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le modèle de contrat de vente sur plan est défini par voie réglementaire.

ARTICLE 29

Le contrat de vente sur plan et le contrat de réservation portant sur un bien immobilier à construire ou en cours de construction ne peuvent être conclus que par un promoteur immobilier, tel que défini aux articles 4 (alinéa 2), 18, 19, 20 et 21 de la présente loi.

ARTICLE 30

Le contrat de réservation et le contrat de vente sur plan visés respectivement aux articles 27 et 28 ci-dessus doivent comporter l'origine de la propriété du terrain, le numéro du titre foncier, s'il y a lieu, et les références du permis de lotir, du certificat d'aménagement et de viabilité ainsi que la date et le numéro du permis de construire.

ARTICLE 31

Le transfert de propriété d'un bien immobilier objet d'un contrat de réservation a lieu à la date du paiement du prix définitif du bien immobilier réservé. Le contrat de vente doit être établi par-devant notaire, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 32

La rupture du contrat de réservation peut intervenir à tout moment au cours de la réalisation du projet immobilier :

- à la demande de l'une des parties avec l'acceptation de l'autre ;
- à la demande du réservataire, auquel cas le promoteur immobilier bénéficie d'une retenue à hauteur de quinze pour cent (15%) du montant de l'avance versée ;

- à la demande du promoteur, en cas de non-respect, par le réservataire, de ses engagements et après deux (2) mises en demeure notifiées par huissier de justice, d'une durée d'un mois chacune, en l'absence d'une réponse.

ARTICLE 33

Trois (3) mois au plus tard après la réception provisoire de tout ou partie de l'immeuble, le promoteur immobilier est tenu de faire établir par-devant notaire, en contrepartie du paiement intégral du prix de cession par le réservataire, l'acte de vente de l'immeuble ou fraction d'immeuble réservée.

ARTICLE 34

Le contrat de vente sur plan est établi en la forme authentique et est soumis aux formalités légales d'enregistrement et de publicité. Il porte à la fois sur la construction et sur le terrain sur lequel l'ouvrage est édifié.

Le contrat de vente sur plan visé à l'alinéa ci-dessus est complété par un procès-verbal dressé contradictoirement, en la même étude notariale, pour constater la prise de possession effective par le souscripteur et la livraison de l'immeuble achevé par le promoteur immobilier en conformité avec les engagements contractuels.

ARTICLE 35

Hormis le contrat de réservation prévu par la présente loi, tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel, et comportant l'obligation pour le souscripteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit, à peine de nullité, revêtir la forme d'un contrat de vente sur plan.

ARTICLE 36

Le contrat de vente sur plan, prévu à l'article 28 ci-dessus, ne peut être conclu lorsque le promoteur immobilier a fait état de prêts destinés au financement de la construction.

ARTICLE 37

Le contrat de vente sur plan doit, sous peine de nullité, indiquer la composante du prix de vente et l'échéancier de paiement par rapport à l'avancement des travaux.

Il doit, lorsque le fractionnement du paiement du prix est retenu, en indiquer les modalités.

ARTICLE 38

Dans les contrats de vente sur plan, le paiement du prix est modulé sur l'état d'avancement des travaux de réalisation dans les limites fixées par voie réglementaire.

Il doit également mentionner si le prix est révisable ou non et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

La formule de révision des prix doit prendre pour base les éléments de variation du coût de revient et s'appuyer sur l'évolution des indices officiels des prix, des matériaux, des matériels et de la main-d'œuvre, et sauf cas de circonstances imprévisibles, incontournables et exceptionnelles susceptibles de provoquer la rupture de l'équilibre économique du projet, le montant de la révision du prix ne saurait excéder, au maximum vingt pour cent (20%) du prix initialement prévu.

Dans tous les cas, les variations de prix doivent être justifiées.

Il doit, en outre, comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez le notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques du bien immobilier.

Le modèle de règlement de copropriété est obligatoirement remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

Le modèle de règlement de copropriété est défini par voie réglementaire.

ARTICLE 39

Dans le cas d'un contrat de vente sur plan, la prise de possession de l'immeuble ou de la fraction de l'immeuble par l'acquéreur ne peut avoir lieu qu'après délivrance du certificat de conformité prévu par la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 et la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisées.

ARTICLE 40

La vente de terrains à bâtir par un promoteur d'assiettes foncières consacrées à la construction doit faire l'objet d'un contrat dûment établi sous forme authentique, conformément aux dispositions législatives en vigueur et à celles de la présente loi.

Ce contrat doit être établi par référence à l'acte d'urbanisme faisant ressortir les droits à construire sur l'assiette foncière objet de la transaction.

ARTICLE 41

Le promoteur immobilier s'engage à garantir l'information de son projet immobilier aux endroits destinés à la publicité au sein de la commune territorialement compétente, et ce, avant la mise en vente.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Section 2

Des obligations du promoteur

ARTICLE 42

Le promoteur immobilier ne peut exiger, ni accepter un quelconque versement ou dépôt, ou souscription ou acceptation d'effets de commerce, sous quelque forme que ce soit, avant la signature du contrat de vente sur plan ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

La signature visée à l'alinéa ci-dessus est subordonnée à la souscription au préalable d'une garantie telle que prévue à l'article 55 ci-dessous.

ARTICLE 43

Tout retard constaté de remise effective du bien objet du contrat de vente sur plan entraîne des pénalités de retard à la charge du promoteur.

Le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement sont fixés par voie réglementaire.

ARTICLE 44

Les délais d'exécution des travaux nécessaires pour la réparation des vices de construction et/ou le bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment sont fixés par le contrat visé à l'article 26 ci-dessus.

ARTICLE 45

Sans préjudice des dispositions en vigueur des codes civil et pénal relatives à l'application des dispositions contenues dans le présent chapitre, toute clause du

contrat qui a pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité ou les garanties prévues par les dispositions de la présente loi et celles prévues par la législation et la réglementation en vigueur ou d'en limiter la portée, soit en écartant, soit en limitant la solidarité des sous-traitants du promoteur immobilier, est réputée nulle et non écrite.

ARTICLE 46

Les bureaux d'études, entrepreneurs et autres intervenants liés au maître de l'ouvrage par un contrat sont responsables pendant une période de dix (10) ans dans le cas où l'édifice périt en tout ou en partie par le fait de vices de construction, y compris par suite de la mauvaise qualité du sol d'assise.

ARTICLE 47

Le promoteur immobilier doit contribuer de manière active à l'enrichissement permanent de la déontologie de la profession et à son strict respect. Il doit, en particulier :

- honorer, en toutes circonstances, ses engagements ;
- ne percevoir aucun versement et/ou avance non constitutifs de créances régulières ;
- ne pas recourir à la publicité mensongère ou abuser, de quelque manière que ce soit, de la bonne foi et de la confiance des acquéreurs et de veiller à une information sincère et complète de ses partenaires ;
- veiller à l'exactitude des indications et renseignements portés aux documents, actes et contrats produits pour les besoins de ses activités en vue de conforter ses relations commerciales avec ses futurs acquéreurs.
- les engagements et responsabilités professionnels du promoteur immobilier doivent faire l'objet d'un cahier des charges dont le contenu est fixé par voie réglementaire.

ARTICLE 48

Le promoteur immobilier doit prendre toutes les mesures techniques et juridiques indispensables pour faciliter la prise en charge de la gestion et de la préservation du bien réalisé.

ARTICLE 49

Le promoteur immobilier doit engager, au bénéfice de ses clients, sa responsabilité civile en matière immobilière.

-Il est tenu, à ce titre, d'exiger de ses maîtres d'œuvre, entrepreneurs et autres partenaires, toutes les garanties et assurances légalement requises.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Section 3

Des obligations du souscripteur et du réservataire

ARTICLE 50

Le souscripteur à un projet immobilier tel que défini dans le présent chapitre est tenu de respecter les clauses du règlement de copropriété et de s'acquitter de toute contribution mise à sa charge au titre de la gestion et de la préservation du bien immobilier dont il est propriétaire ; sa responsabilité demeure entièrement engagée à l'égard de toute personne occupant le bien immobilier de son chef.

ARTICLE 51

Le souscripteur à l'acquisition d'un terrain à bâtir, au sens de la présente loi, est tenu de respecter les clauses du cahier des charges régissant le lotissement et de s'acquitter de toute contribution mise à sa charge.

ARTICLE 52

Dans le cas du contrat de réservation d'un immeuble ou fraction d'immeuble, le réservataire est tenu de verser au promoteur immobilier une avance en numéraire conformément aux dispositions de l'article 27 ci-dessus, et dont le montant ne peut excéder vingt pour cent (20%) du prix prévisionnel du bien tel que convenu entre les parties.

ARTICLE 53

Le souscripteur à un contrat de vente sur plan est tenu d'honorer, à échéance prévue, les paiements mis à sa charge ; le non-paiement ouvrant droit, au bénéfice du promoteur immobilier, à une pénalité sur le montant échu.

Le non-paiement de deux (2) tranches consécutives entraîne de droit la résiliation du contrat après deux mises en demeure, de quinze (15) jours chacune, notifiées par huissier de justice et restées sans suite.