

Dahir n° 1-16-05 du 23 rabii II 1437 (3 février 2016) portant promulgation de la loi n° 107-12 modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats.

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la suite du présent dahir, la loi n° 107-12 modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, telle qu'adoptée par la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers.

Fait à Casablanca, le 23 rabii II 1437 (3 février 2016).

Pour contreseing :

Le Chef du gouvernement,

ABDEL-ILAH BENKIRAN.

*

* *

Loi n° 107-12

modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats

Article unique

Les dispositions des articles 618-1, 618-2, 618-3, 618-3 bis, 618-3 ter, 618-3 quater, 618-4, 618-5, 618-6, 618-7, 618-8, 618-9, 618-10, 618-13, 618-14, 618-15, 618-16, 618-18, 618-19 et 618-20 de la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats sont modifiées et complétées comme suit :

« Article 618-1. – Est considérée comme vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, toute convention par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et en transférer la propriété à l'acquéreur en contrepartie d'un prix à payer par ce dernier, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

« Le vendeur conserve des travaux de « l'immeuble. »

« Article 618-2. – La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, à usage d'habitation, ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal, par toute personne de droit public ou de droit privé, doit être effectuée, sous peine de nullité, conformément aux dispositions de la présente section. »

« Article 618-3. – Le contrat préliminaire de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement doit être établi, sous peine de nullité, soit par acte authentique, soit par acte ayant date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes, par la loi régissant ladite profession.

« La liste le ministre de la justice.

« Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la cour de cassation conformément à la législation régissant la profession d'avocat.

« Les conditions d'inscription.....par voie réglementaire.

« L'acte doit être signé et paraphé en toutes les pages de la part des parties et par celui qui l'a dressé.

« Toutes les signatures des actes dressés par l'avocat sont légalisées par le chef du secrétariat greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce ledit avocat, dans un registre spécial fixé par arrêté du ministre de la justice. »

« Article 618-3 bis. – Le contrat préliminaire de vente doit comporter notamment les mentions suivantes :

« 1- l'identité des parties contractantes ;

« 2- l'élection de domicile convenu, assortie de l'obligation d'en déclarer tout changement du domicile convenu ;

« 3- le numéro du titre de la propriété de l'immeuble immatriculé, objet de la construction, ou les références de la propriété de l'immeuble non immatriculé, précisant, les droits réels, les charges et les servitudes grevant l'immeuble ;

« 4- la date et le numéro du permis de construire ;

« 5- la situation, la description et la superficie approximative de l'immeuble objet de la vente ;

« 6- le prix de vente définitif du mètre carré et les modalités du paiement ou le prix de vente global pour la vente relative à l'acquisition d'un immeuble dans le cadre de l'habitat social tel que défini par la législation en vigueur ;

« 7- le délai de livraison ;

« 8- les références de la garantie de remboursement des montants payés en cas de non-exécution du contrat par le vendeur, de la garantie d'achèvement des travaux ou de l'assurance.

« Le vendeur met, à la disposition des parties, auprès du rédacteur de l'acte des copies conformes des plans d'architecture portant la mention « ne varietur », des plans de béton armé, une copie du cahier des charges et une copie de la caution bancaire ou toute autre caution similaire ou de l'assurance.

« Nonobstant toutes dispositions contraires, la garantie mentionnée au 1^{er} alinéa ci-dessus, se substitue, de plein droit, à toute saisie conservatoire procédée par l'acquéreur dans le cadre de l'application des dispositions de la présente loi, si ladite garantie est susceptible de couvrir les droits objet de cette saisie conservatoire. »

« Article 618-3 ter. – Le vendeur et l'acquéreur peuvent préalablement à l'établissement du contrat préliminaire conclure un contrat de réservation pour acquérir un immeuble en l'état futur d'achèvement, par acte authentique ou par acte ayant date certaine, conformément à la forme convenue entre les parties.

« Est interdit, sous peine de nullité, de conclure un contrat de réservation d'un immeuble en l'état futur d'achèvement avant l'obtention du permis de construire.

« Le contrat de réservation comprend les mentions prévues aux paragraphes 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 de l'article 618-3 bis ci-dessus. »

« Article 618-3 quater. – L'acquéreur a droit à se rétracter du contrat de réservation, dans un délai n'excédant pas un (1) mois à compter de la date de conclusion du contrat de réservation.

« Le vendeur doit, en cas de rétractation de l'acquéreur du contrat de réservation, lui restituer le montant total avancé dans un délai n'excédant pas sept (7) jours à compter de la date de l'exercice de ce droit.

« La validité du contrat de réservation est fixée à un délai n'excédant pas six (6) mois non renouvelables et qui conduit obligatoirement soit à la conclusion du contrat préliminaire de vente, soit à la rétractation du contrat de réservation et la restitution des montants avancés.

« Le vendeur dépose, dans un compte bancaire spécial et en son nom, les montants versés par les acquéreurs lors de la conclusion des contrats de réservation et dans les limites prévues par l'article 618-6 ci-dessous. Les montants déposés ne sont susceptibles ni d'en disposer ni d'en saisir, et ce, jusqu'à l'expiration du délai du droit de rétractation relatif à chaque contrat. En contrepartie, l'acquéreur reçoit un récépissé de dépôt. »

« Article 618-4. – Le vendeur doit établir un cahier des charges de l'immeuble conforme au plan architectural autorisé, précisant la consistance du projet, sa désignation, la nature des prestations et des équipements de l'immeuble à réaliser et les délais de réalisation et de livraison.

« Le vendeur et l'acquéreur apposent leurs signatures légalisées au cahier des charges préalablement soumis à l'architecte pour information. Une copie certifiée conforme à l'original est délivrée à l'acquéreur.

« Le cahier des charges est joint, le cas échéant, d'une fiche technique sommaire portant la signature du vendeur et qui comprend une description des composantes d'un local type réalisé par lui-même.

« Lorsque l'immeuble est immatriculé, des copies du cahier des charges, des plans d'architecture portant la mention « ne varietur », des plans de béton armé et du règlement de copropriété, le cas échéant, doivent être déposées à la conservation foncière.

« Lorsque l'immeuble est non immatriculé, ces copies doivent être déposées et inscrites sur un registre spécial tenu au greffe du tribunal de première instance de la circonscription où se trouve l'immeuble.

« Le modèle du registre mentionné à l'alinéa ci-dessus est fixé par arrêté du ministre de la justice. »

« Article 618-5. – Le contrat préliminaire de vente de l'immeuble en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu qu'après l'obtention du permis de construire. »

« Article 618-6. – L'acquéreur est tenu de payer au maximum une partie du prix global au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les phases suivantes :

- « – 5% à la conclusion du contrat de réservation ;
- « – 5% à la conclusion du contrat préliminaire ou 10% en cas de non existence du contrat de réservation ;
- « – 10% au lancement des travaux ;
- « – 60% divisé en trois phases à payer, selon l'accord des parties, à l'achèvement des travaux de réalisation de chaque phase :
- « – phase des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée ;
- « – phase des travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ;
- « – phase des travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité. »
- « – 20% à la conclusion du contrat de vente définitif et la remise des clés.

« Lors de leur conclusion, les actes et conventions relatifs au contrat de réservation et au contrat préliminaire de vente sont exonérés des droits d'enregistrement. »

« Article 618-7. – Le vendeur s'engage à l'article 618-4 ci-dessus.

« Toutefois, le vendeur peut, le cas échéant, bénéficier d'un délai supplémentaire pour l'achèvement des travaux de construction de l'immeuble n'excédant pas six (6) mois à condition d'en informer l'acquéreur dans un délai d'un (1) mois avant l'expiration du délai initial d'achèvement des travaux. »

« Article 618-8. – Est considéré comme nul et non avvenu, tout paiement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat préliminaire de vente ou du contrat de réservation en cas de recours à ce dernier. »

« Article 618-9. – Le vendeur doit, après la signature
« du contrat préliminaire de vente, constituer au profit de
« l'acquéreur soit une garantie d'achèvement des travaux soit
« une garantie de remboursement des échéances payées en cas
« de non-exécution du contrat.

« Les conditions et les modalités d'application du présent
« article sont fixées par voie réglementaire.

« Le vendeur est libéré de plein droit de l'obligation
« de garantie dès l'inscription, sur le registre foncier, du
« contrat de vente définitif ou du jugement définitif lorsque
« l'immeuble est immatriculé ou son insertion dans
« la demande d'immatriculation si l'immeuble est en cours
« d'immatriculation ou dès la conclusion du contrat définitif
« de vente et du jugement définitif lorsque l'immeuble est non
« immatriculé.

« Le vendeur est libéré de l'obligation de garantie dès
« qu'un jugement définitif de résiliation de la vente est prononcé,
« suite au refus de l'acquéreur d'exécuter ses engagements
« prévus au contrat préliminaire de vente ou la conclusion de
« la vente après l'accomplissement des procédures prévues à
« l'article 618-18 ci-dessous.

« La partie qui a dressé le contrat ne peut débloquer les
« échéances qui sont déposées auprès d'elle au profit du vendeur
« qu'après l'obtention de ce dernier d'une garantie couvrant
« toutes les échéances payées par l'acquéreur.

« Si vendeur est libéré de l'obligation de garantie, la
« partie qui a dressé le contrat préliminaire de vente, doit
« remettre le titre ou les titres de la garantie ou de l'assurance
« au vendeur dès la réception de la demande écrite de ce
« dernier, accompagnée des documents qui attestent les deux
« cas ci-dessus. »

« Article 618-10. - Lorsque l'immeuble est immatriculé,
« l'acquéreur peut requérir du conservateur de la propriété
« foncière la mention d'une prénotation et ce sur production
« d'un contrat préliminaire de vente, lorsque le montant des
« avances dépasse 50 % du prix de vente. Pour la conservation
« provisoire de ses droits, la prénotation demeure valable
« jusqu'à l'inscription du contrat de vente définitif. Toute clause
« contraire est considérée nulle.

« La prénotation demeure valable jusqu'à l'inscription
« du contrat définitif de vente sur le titre foncier de l'immeuble
« objet de la vente.

« Dès la mention de la prénotation, il est interdit au
« conservateur de délivrer au vendeur le duplicata du titre
« foncier.

« Le contrat définitif prend rang, par effet rétroactif, à la
« date de la mention de la prénotation du contrat préliminaire
« de vente.

« Le conservateur de la propriété foncière procède, lors
« de la division de la propriété objet du titre foncier originel,
« au transfert de toute prénotation inscrite sur ce titre au titre
« foncier partiel y afférent. »

« Article 618-13. – L'acquéreur peut céder les droits qu'il
« tient d'une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement à
« une tierce personne.

« Cette cession doit être faite dans les mêmes formalités
« et conditions prévues, pour le contrat de réservation ou le
« contrat préliminaire de vente, dans les articles 618-3, 618-3 bis
« et 618-3 ter ci-dessus.

« Cette cession n'est opposable au vendeur qu'après
« avoir été notifié par l'une des voies de notification légale.

« Elle substitue, de plein droit, le cessionnaire dans
« les droits et obligations de l'acquéreur envers le vendeur.»

« Article 618-14. – En cas de résiliation du contrat de
« réservation ou du contrat préliminaire de vente par l'une des
« parties, la partie lésée a droit, sous réserve des dispositions
« de l'article 618-19 ci-dessous, à une indemnité fixée à :

- « – 15% des montants payés à la date de l'achèvement des
« travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ;
- « – 20% des montants payés à la date de l'achèvement des
« travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter
« ou du certificat de conformité.

« Toutefois, l'acquéreur a le droit de résilier le contrat
« sans être redevable d'aucune indemnité si le vendeur
« ne respecte pas le délai convenu pour la réception de
« l'immeuble sous réserve des dispositions de l'article 618-7
« ci-dessus. L'acquéreur a droit, dans ce cas, à une indemnité
« fixée à 20 % des montants payés.

« L'acquéreur est dispensé de payer l'indemnité si la
« résiliation est intervenue avant l'expiration du délai de
« 30 jours à partir de la date de la conclusion du contrat de
« réservation. »

« Article 618-15. – L'immeuble objet de la vente n'est
« réputé achevé, bien que les travaux de sa construction soient
« terminés, qu'après l'obtention du permis d'habiter, ou du
« certificat de conformité. »

« Article 618-16. – Le contrat définitif de vente est
« conclu conformément aux dispositions de l'article 618-3
« ci-dessus, après que le vendeur remette au rédacteur du contrat
« un certificat délivré par l'architecte attestant l'achèvement
« des travaux et la conformité de la construction au cahier des
« charges.

« Le contrat définitif de vente n'est établi qu'après la
« remise du permis d'habiter ou du certificat de conformité et
« l'établissement des titres fonciers distincts, lorsqu'il s'agit
« des immeubles immatriculés, et après le paiement, par
« l'acquéreur, du reliquat du prix de vente tel que fixé dans le
« contrat préliminaire de vente.

« Article 618-18. – Le vendeur est tenu, dès l'obtention
« du permis d'habiter ou du certificat de conformité tel que
« prévu à l'article 618-6 ci-dessus, dans un délai n'excédant
« pas soixante (60) jours à compter de la date de leur
« délivrance, d'en informer l'acquéreur, dans le domicile élu
« dans le contrat préliminaire de vente et le cas échéant, dans
« le contrat de réservation par l'une des voies de notification
« légale, et de procéder, lorsque l'immeuble est immatriculé,
« à l'accomplissement des formalités nécessaires pour requérir
« l'éclatement du titre foncier, en vue de créer des titres fonciers
« distincts.

« Le vendeur doit informer l'acquéreur, par le biais des
« mêmes voies de notification légale mentionnées dans le
« 1^{er} alinéa ci-dessus, de la date de l'établissement des titres fonciers
« distincts, dans un délai n'excédant pas trente (30) jours
« à partir de cette date. »

« Article 618-19. – Au cas où l'une des parties refuse
« de conclure le contrat définitif de vente dans un délai de
« soixante (60) jours à compter de la date de la notification, la
« partie lésée peut :

« – résilier le contrat de plein droit, conformément aux
« dispositions de l'article 260 de la présente loi avec
« droit à l'indemnisation prévue à l'article 618-14 ;

« – ou recourir à l'arbitrage ou intenter une action en
« justice pour la conclusion du contrat de vente avec
« droit à l'indemnisation prévu à l'article 618-12.

« Le jugement définitif ordonnant la conclusion de la
« vente vaut contrat définitif de vente qui peut être inscrit
« au registre foncier si l'immeuble est immatriculé, ou
« inséré dans la demande d'immatriculation si le titre
« est en cours d'immatriculation. »

« Article 618-20. – Le transfert de la propriété objet de
« la vente au profit de l'acquéreur est valable à partir de la
« date de la conclusion du contrat définitif ou après le jugement
« définitif rendu par le tribunal lorsque l'immeuble est non
« immatriculé ou en cours d'immatriculation et à partir de
« l'inscription du contrat définitif ou du jugement précités sur
« les registres fonciers lorsque l'immeuble est immatriculé. »

**Dahir n° 1-16-106 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant
promulgation de la loi n° 116-14 modifiant et complétant
la loi n° 52-05 portant code de la route.**

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes – puisse Dieu en élever
et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la
suite du présent dahir, la loi n° 116-14 modifiant et complétant
la loi n° 52-05 portant code de la route promulguée par le dahir
n° 1-10-07 du 26 safar 1431 (11 février 2010), telle qu'adoptée par
la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers.

Fait à Tétouan le 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016).

Pour contresigner :

Le Chef du gouvernement,

ABDEL-ILAH BENKIRAN.

*

* *

**Loi n° 116-14
modifiant et complétant la loi n° 52-05
portant code de la route promulguée par le dahir n° 1-10-07
du 26 safar 1431 (11 février 2010)**

Article premier

Sont modifiées et complétées ainsi qu'il suit les
dispositions des articles 5, 7, 8, 10, 11, 18, 27, 30, 31, 32, 34, 37,
38, 40, 44, 54, 58, 59, 65, 66, 95, 96, 97, 99, 103, 104, 109, 111, 118,
129, 134, 135, 136, 155, 160, 162, 167, 168, 169, 171, 172, 181, 183,
184, 185, 186, 191, 195, 198, 200, 201, 216, 217, 219, 222, 224, 226,
228, 231, 251, 256, 267, 268, 277, 281, 284, 286, 304, 309, 311 et
316 de la loi n° 52-05 portant code de la route promulguée par
le dahir n° 1-10-07 du 26 safar 1431 (11 février 2010) :

« Article 5. – Par dérogation aux dispositions de
« l'article premier ci-dessus, les conducteurs militaires
« titulaires du brevet de conduite délivré par l'autorité dont
« ils relèvent pour la conduite des véhicules militaires peuvent :

« 1. conduire l'autorité militaire.

« « 2. échanger le brevet contre un permis de conduire
« de la catégorie correspondante, délivré par l'administration
« civile, selon les conditions fixées par voie réglementaire sans
« subir les épreuves visées à l'article 10 ci-dessous à condition
« qu'ils remplissent les conditions fixées au 1 et 2 de l'article 11
« ci-dessous. »