DECRET N° 2009/009/PM DU 10 JUILLET 2009
fixant les modalités d'application de la loi n° 2009/009 du
10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
- Vu la loi n° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire ;
- Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995 ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
- Vu le décret n° 2009/222 du 30 juin 2009 portant nomination d'un Premier Ministre ;
- Vu le décret n° 2007/1419/PM du 2 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}.- Le présent décret fixe les modalités d'application de la loi n° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire.

ARTICLE 2.- (1) Le contrat de vente d'immeubles à construire est un accord conclu entre le vendeur et le futur acquéreur sur le transfert de la propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à construire, moyennant paiement par le futur acquéreur d'un acompte au titre de garantie.

(2) Le vendeur de l'immeuble à construire est maître d'ouvrage jusqu'à la réception définitive des travaux.

(3) Le contrat de vente, lorsqu'il porte sur le logement, est précédé d'un contrat de réservation, suivi par le contrat définitif et s'achève par la livraison dans le délai prévu.

CHAPITRE II
DU CONTRAT DE RESERVATION

ARTICLE 3.- (1) Le contrat de réservation doit, à peine de nullité, comporter les conditions légales suivant lesquelles le futur acquéreur peut renoncer à la signature du contrat définitif et exiger le remboursement de sa garantie.

(2) Au moins sept (7) jours avant la signature du contrat de réservation, celui-ci est présenté en intégralité au futur acquéreur ; copie lui est laissée pendant cette période de réflexion. Les formalités ci-dessus sont faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

(3) Au cours du délai de réflexion, le futur acquéreur peut se rétracter de son offre de contracter. Cette rétractation doit intervenir dans un délai de sept (7) jours à compter de la notification du contrat de réservation par le vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

(4) Au cours du délai de réflexion, il n'est exigé aucun paiement ou versement d'acompte au futur acquéreur.

ARTICLE 4.- (1) En dehors du dépôt de garantie effectué par l'acheteur en contrepartie de l'obligation de réservation souscrite par le vendeur, l'acquéreur ne doit verser aucune somme d'argent avant la signature du contrat.

(2) Le montant de la garantie visée à l'alinéa (1) ci-dessus, est limité ainsi qu'il suit :

- dix pour cent (10%) maximum du prix de vente, si le contrat de vente proprement dit, doit être signé dans un délai d'un an ;
- cinq pour cent (5%) du prix de vente, si le délai est d'un à deux (2) ans.

Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai prévu pour la vente est supérieur à deux (2) ans.

ARTICLE 5.- (1) Le futur acquéreur qui décide, après la signature du contrat de réservation et sans aucun motif valable de ne pas signer le contrat définitif, perd la totalité de sa garantie.

(2) Si le refus de signer le contrat définitif résulte d'une différence anormale entre le contrat de réservation et le contrat définitif, le montant de la garantie est intégralement remboursé.

(3) Dans les deux (2) cas mentionnés ci-dessus, le futur acquéreur adresse au vendeur et, éventuellement, à l'organisme ayant fourni la garantie, une lettre énonçant les motifs de la non signature. La lettre est faite avec accusé de réception et transmise par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

ARTICLE 6.- La différence anormale citée à l'article 5 ci-dessus peut provenir des motifs suivants :

- le vendeur ne respecte pas la date prévue pour la signature du contrat de vente ;
- le prix de vente est supérieur d'au moins cinq pour cent (5%) au prix prévisionnel, éventuellement révisé ;
- le montant des prêts que le vendeur s'est engagé à faire obtenir à l'acquéreur, est inférieur de dix pour cent (10%) à ce qui était prévu dans le contrat de réservation ;
- le logement, tel qu'il est décrit dans le contrat de vente ne correspond pas à la description contenue dans le contrat de réservation (modification portant sur le nombre et la disposition des pièces, la situation de l'appartement dans l'immeuble, la qualité des matériaux) ;
- l'un des éléments d'équipements prévu n'est pas fourni ;
- l'acquéreur n'obtient pas le prêt recherché par lui-même comme prévu dans le contrat de réservation.

ARTICLE 7.- Le remboursement de la garantie doit intervenir dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande.

CHAPITRE III DU CONTRAT DEFINITIF

ARTICLE 8.- Le contrat de vente définitif doit obligatoirement être présenté à l'acquéreur au moins un mois avant la date de sa signature par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

ARTICLE 9.- (1) Lorsque le contrat définitif indique que la totalité du prix convenu sera payée à l'aide d'un prêt ou des traites à venir, cette condition doit être réalisée dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la signature du contrat définitif.

(2) En cas de non réalisation de la condition suspensive du paiement du prix, le contrat est résilié à la diligence de la partie lésée.

ARTICLE 10.- Le délai de livraison de l'immeuble, objet du contrat définitif, doit être expressément fixé. Il est exprimé en mois.

ARTICLE 11.- (1) En cas de retard dans la réalisation des travaux de construction dans les délais impartis, le vendeur est passible d'une indemnité un pour cent (1%) par mois de la somme due, sans toutefois dépasser dix pour cent (10%) par an.

(2) Toutefois, l'indemnité de retard ne sera appliquée qu'un mois après la date de la réception de la partie défailante d'une mise en demeure adressée par l'autre partie.

(3) En cas de retard de l'acquéreur dans les versements dans les délais impartis, le contrat peut prévoir une pénalité à la charge de l'acquéreur. Elle ne peut dépasser un pour cent (1%) du montant à verser par mois de retard.

ARTICLE 12.- En cas de résolution d'un contrat de vente d'immeuble à construire, la partie lésée peut prétendre à une indemnité ne dépassant pas dix pour cent (10%) du prix de vente.

ARTICLE 13.- Le vendeur peut exiger de l'acquéreur des versements intermédiaires en marge des échelonnements prévus à l'article 24 de la loi n° 2009/009 susvisée. Dans ce cas, chaque versement intermédiaire doit être justifié par un avancement effectif des travaux, établi par une attestation de l'architecte du programme.

CHAPITRE IV DES GARANTIES D'ACHEVEMENT OU DE REMBOURSEMENT

ARTICLE 14.- La garantie d'achèvement doit financer l'achèvement des travaux conformément au permis de construire et aux indications contractuelles portées dans l'acte de vente.

ARTICLE 15.- La garantie d'achèvement ne pourra être réclamée s'agissant de défaut de conformité ou malfaçons que s'ils rendent impropre la destination de l'immeuble vendu.

ARTICLE 16.- La garantie d'achèvement ne se confond pas avec la possibilité pour l'acquéreur d'exiger l'exécution des termes de la vente en application du droit commun, et le cas échéant, d'obtenir la résolution du contrat.

ARTICLE 17.- (1) Le garant est tenu de fournir les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il n'est pas tenu de prendre la direction de l'ouvrage et d'achever lui-même les travaux.

(2) La garantie d'achèvement n'intervient pas au titre de non respect des délais et des préjudices qui en découlent ni au titre des vices de construction, dès lors que leur existence ne fait pas obstacle à l'achèvement de l'immeuble.

(3) La garantie d'achèvement peut être invoquée et mise en œuvre dans toutes les hypothèses où le vendeur ne dispose pas de fonds nécessaires pour financer l'achèvement de l'immeuble.

ARTICLE 18.- Le garant n'ayant pas à intervenir dans les opérations de construction, n'est pas tenu d'indemniser l'acquéreur du préjudice résultant

5
résolution de la vente, en raison de l'impossibilité technique d'achever l'immeuble.

ARTICLE 19.- La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. La preuve de l'achèvement est apportée soit par la déclaration d'achèvement des travaux certifiée par un homme de l'art, soit par la constatation d'une personne désignée par ordonnance sur requête du Président de Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble.

ARTICLE 20.- La garantie de remboursement ne peut être invoquée par l'acquéreur que si elle est expressément prévue dans le contrat de vente.

ARTICLE 21.- La garantie de remboursement ne joue que pour le défaut d'achèvement de l'immeuble et ne couvre que le montant de remboursement des versements effectués, en dehors d'éventuels frais, pénalités de retard ou dommages et intérêts.

ARTICLE 22.- La garantie de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, dûment constaté conformément aux dispositions de la loi relative à la vente d'immeubles à construire.

Elle ne dure pas jusqu'à la réception de l'immeuble par l'acquéreur.

La déclaration d'achèvement des travaux ne dépend pas de la délivrance du certificat de conformité.

ARTICLE 23.- Le vendeur doit être en mesure de fournir à l'acquéreur, outre la garantie de remboursement mentionnée à l'article 21 ci-dessus, la garantie des vices cachés et la garantie décennale.

CHAPITRE V DE LA RECEPTION ET DE LA LIVRAISON

ARTICLE 24.- (1) La réception se fait entre le vendeur et les entrepreneurs. L'acquéreur laisse l'entière responsabilité au vendeur.

(2) Le vendeur doit faire inscrire les vices apparents ou éventuels dans le procès verbal de réception qu'il signe avec chacun des entrepreneurs. Ce procès verbal évoqué à l'alinéa 1 ci-dessus doit permettre de comparer les observations techniques faites au moment de la réception avec l'état de logement à la livraison.

(3) Le procès verbal doit permettre également à l'acquéreur de veiller à la réparation des vices apparents par le vendeur.

ARTICLE 25.- Le contrat doit prévoir que le vendeur devra remettre à l'acquéreur, au moment de la livraison du logement, le procès verbal de réception certifié conforme par le vendeur.