

## LA VENTE DE BIEN IMMOBILIER EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

La vente en l'état futur d'achèvement (V.E.F.A), communément appelée « achat sur plan » est le contrat par lequel une personne, l'acquéreur, contracte avec une autre, le vendeur afin d'acquérir un bien immobilier. Le vendeur s'engage à édifier un bien immobilier dans un délai déterminé et l'acquéreur s'engage à en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux. C'est ce mode de financement très sécurisant qu'Eden Développement a choisi pour commercialiser son opération « Les Parcs de l'Agdal »

Afin d'encadrer cette opération, une loi sur la VEFA a été adoptée par le législateur marocain. Cette loi est entrée en vigueur depuis le 7 novembre 2003.

Le processus contractuel de la VEFA s'échelonne dans le temps et se déroule selon le processus suivant :

- Le contrat de réservation (I) (facultatif)
- Le contrat préliminaire (II)
- Le contrat définitif (III)

### I/ Le contrat de réservation

C'est le contrat par lequel client, réserve l'achat d'un bien immobilier au vendeur, en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie.

Le contrat de réservation contient notamment la description détaillée du bien immobilier, le prix de vente et les modalités du paiement, qui restera séquestré entre les mains du notaire chargé de l'opération.

### II/ Le contrat préliminaire de vente

Ce contrat est obligatoire, il est conclu à l'achèvement des fondations de l'immeuble, Il doit comporter un certain nombre de mentions relatives au bien immobilier notamment le délai de livraison, le prix et les modalités de paiement et la garantie de remboursement.

Un cahier des charges établi et signé par le vendeur, portant les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble, la nature et la qualité des matériaux et les éléments des équipements ainsi que les délais de réalisation et de livraison est remis à l'acquéreur.

### Les garanties données à l'acquéreur :

- **Garantie de remboursement** : A la signature du contrat préliminaire le vendeur remet à l'acheteur une caution afin de garantir les sommes déjà versés
- **Garantie des vices cachés** : Le client bénéficie d'une garantie des vices cachés, une année après la réception du bien immobilier
- **Garantie décennale** : Pendant les dix années suivant « l'achèvement des travaux », le client bénéficiera d'une garantie décennale sur le bien immobilier

### III/ Le contrat définitif

Le transfert de propriété du bien immobilier est effectué après le paiement intégral du prix et l'obtention du permis d'habiter.

### IV/ La réglementation des changes

Pour les acheteurs non-résidents, leur investissement en devise fera l'objet d'une déclaration auprès de l'office de changes qui confère, en cas de revente du bien, une garantie de transfert vers leur pays d'origine du produit de la vente.

Document réalisé en collaboration avec :

**Maître Reda BOULMANE**

Notaire

**Maître Aziz BELAYACHI**

Avocat au barreau des Hauts de Seine  
Associé du cabinet Fidal International

SMQ ISO 9001 Version 2000		
ENREGISTREMENT	VEFA	
Réf : ENQ-01-06	Rév : 01	Page 1 sur 1
© Propriété exclusive de <b>Eden Développement</b>		