

## Copropriété, VEFA

# La sécurité juridique à parfaire

Par Laurence Vernet, directeur général de Vernet Immobilier



gestion locative, il va falloir lui garantir le maximum de sécurité. Et c'est à ce niveau que se pose le problème. Certes, on a fait de grands pas avec les différentes législations : loi 44.00 relative à la vente en l'état de futur achèvement ou la VEFA, loi 18.00 sur la copropriété, assouplissement de la réglementation des changes,...) mais ce dispositif présente encore de nombreuses failles. En tout cas, c'est ce que vivent aujourd'hui les professionnels de l'immobilier sur le marché. Il est impossible de traiter ici tous les cas relevés, mais comme c'est dans l'air du temps, prenons l'exemple des résidences immobilières et touristiques où des promoteurs ont anticipé les dispositions relatives à l'ILVT, encore aujourd'hui au stade de projet de loi.

Les résidences immobilières et touristiques sont de nouveaux concepts au Maroc. En général, ces projets sont commercialisés avant la fin de la réception provisoire. Or, les promoteurs eux-mêmes, lorsqu'ils vendent avant l'achèvement, n'ont souvent pas déroulé tout le processus et restent avec des inconnues majeures jusqu'à la fin du programme. Comme tout chef d'entreprise, ils prennent des risques (financier, juridique et commercial) mais leurs clients les prennent tout autant.

### *Les petits acquéreurs piégés?*

Il y a un effort considérable des promoteurs pour répondre à la demande en innovant dans le concept et en rendant de plus en plus transparente la procédure d'acquisition (cahier des charges, vente en état de futur achèvement familièrement appelée VEFA, etc.). Néanmoins, nous sommes encore loin de la sécurité juridique totale pour les petits acquéreurs.

Il y a manifestement un conflit entre les lois régissant l'immobilier (notamment la loi 25-90) et le texte relatif aux projets touristiques (loi 61-00). De nombreux projets autorisés sous forme de

résidence touristique avec ou sans VNA risqueraient de ne pas aboutir à l'éclatement des titres fonciers au profit des acquéreurs finaux qui s'engagent ensuite à donner en location le bien immobilier ainsi acquis.

Cette difficulté d'éclatement des titres fonciers implique qu'un montage juridique préalable est absolument nécessaire et que les promoteurs doivent investir dans un montage professionnel censé dérouler le processus jusqu'à l'acquéreur final, en garantissant techniquement la disponibilité du titre foncier parcellaire en attendant que le projet de loi sur l'immobilier locatif à vocation touristique - ILVT - soit adopté.

A l'heure actuelle, l'exploitation des textes existants à bon escient permet d'éviter de nombreux écueils. Le projet de loi sur l'immobilier locatif à vocation touristique est censé permettre la

passerelle entre les textes qui régissent l'immobilier et ceux qui régissent le secteur touristique. Cette passerelle devrait permettre au promoteur de construire une résidence immobilière (généralement là où il ne serait pas possible de faire une promotion classique) et de vendre ses lots dont 70% minimum, devront être impérativement loués dans le cadre d'un bail d'une durée minimale de 9 ans à travers une société de gestion.

Ce texte sera un levier formidable d'investissement. Il permettra de faire supporter l'effort d'investissement à différents acquéreurs notamment à des particuliers, et développera la gestion locative professionnelle à travers les opérateurs touristiques.

Tout cela mérite une vraie réflexion des professionnels et une information de fond si le secteur veut continuer dans la dynamique volontariste initiée. □

**L'IMMOBILIER** connaît une effervescence sans précédent. Grâce à une politique volontariste, une demande soutenue tant sur le plan national qu'international, le secteur de l'immobilier évolue et tente de se structurer pour satisfaire la demande dans les meilleures conditions possibles.

Aujourd'hui, la dynamique est réellement en marche et le marché offre de nouvelles opportunités. L'enjeu est de taille et pour réussir à maintenir le cap, il faudra sans doute accélérer le processus de structuration du secteur notamment en professionnalisant et en responsabilisant les divers intervenants.

Les projets fleurissent et s'affichent avec des concepts de plus en plus pertinents pour une clientèle de plus en plus exigeante. Le fait que les étrangers investissent dans des résidences secondaires est un facteur structurant d'ancrage du développement du tourisme.

### *Conflit des lois*

Mais pour que la clientèle soit sécurisée lorsqu'elle achète un bien immobilier, notamment dans un complexe résidentiel et touristique avec des possibilités de

**L'Economiste du Lundi 23 Avril 2007**