Vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement, loi n° 107-12

Référence : Loi n° 107-12 modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier

> La loi n° 107-12 a renforcé la protection de l'acheteur d'un logement sur plan. Elle encadre le contrat de réservation, le contrat préliminaire, le paiement échelonné du prix selon l'avancement des travaux et les sanctions en cas de retard du promoteur.

À qui s'applique ce texte

Le texte s'applique à toute vente d'un immeuble (habitation, usage professionnel, commercial ou artisanal) avant l'achèvement de sa construction, lorsque l'acheteur paie tout ou partie du prix au fur et à mesure des travaux. Ses règles sont intégrées au DOC.

Les règles essentielles

- Un contrat de réservation peut être signé avant le contrat préliminaire, avec une avance plafonnée par la loi.
- Le contrat préliminaire ne peut être conclu qu'après l'achèvement des fondations, et doit être établi par acte authentique ou par un avocat habilité.
- Le prix est payé par tranches liées à l'avancement des travaux.
- Le contrat doit préciser la description du bien, le prix, les modalités de paiement, la date de livraison et les garanties.
- En cas de retard de livraison, le promoteur s'expose à des pénalités et l'acheteur peut demander la résolution du contrat dans les conditions prévues.

Délais et chiffres à retenir

- L'avance versée à la réservation est plafonnée par la loi et doit être restituée dans les cas prévus.
- Le contrat préliminaire n'intervient qu'après achèvement des fondations au niveau du rez-de-chaussée.
- Chaque tranche de paiement correspond à une étape des travaux constatée.
- Le contrat définitif est signé à l'achèvement, après obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

Ce que cela change concrètement

L'acheteur ne doit pas payer plus que ce que l'avancement des travaux justifie. Il est prudent de vérifier le titre foncier du terrain, le permis de construire et l'existence des garanties avant toute avance.

En cas de retard ou de non-conformité, les échanges écrits et les constats de l'avancement des travaux seront les pièces décisives.

Réformes et actualité

La loi n° 44-00 avait introduit la vente en l'état futur d'achèvement en 2002. Adoptée en 2016, la loi n° 107-12 l'a complétée, notamment en créant le contrat de réservation et en renforçant les garanties de l'acheteur.

Quand consulter un avocat

Avant de signer un contrat de réservation ou un contrat préliminaire, en cas de retard de livraison, de modification du bien ou de refus de restitution de l'avance.

Fiche établie par le cabinet de Maître Malak Elimani, avocate au Barreau de Rabat. Immeuble 13, Rue Al Ijas, Appart. N°1, rez-de-chaussée, Hay Riad, Rabat · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

Document d'information générale. Seule la version publiée au Bulletin officiel du Royaume du Maroc fait foi ; les articles cités peuvent avoir été modifiés depuis la rédaction de cette fiche. Dernière mise à jour : 3 novembre 2026.