

***Loi n°2009/009 du 10 juillet 2009
relative à la vente d'immeubles à
construire***

LOI N° 2009/009 DU 10 JUIL 2009

RELATIVE A LA VENTE D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE

*L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,
le Président de la République promulgue la
loi dont la teneur suit :*

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}.- La présente loi fixe les conditions et les modalités de la vente d'immeubles à construire.

ARTICLE 2.- Au sens de la présente loi et de ses textes d'application, les définitions ci-après sont admises :

- a) vente d'immeubles à construire : vente par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ;
- b) vente à terme : contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison ;
- c) vente en l'état futur d'achèvement : contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes ;
- d) contrat de réservation encore appelé contrat préliminaire : contrat par lequel le vendeur ou réservant s'engage à réserver un immeuble ou une partie d'immeuble à un acquéreur ou réservataire, en contrepartie de l'obligation pour ce dernier d'effectuer un dépôt de garantie ;
- e) secteur protégé : secteur à l'intérieur duquel tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation comporte l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction.

CHAPITRE II DES DISPOSITIONS COMMUNES A LA VENTE D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE

SECTION I DES RAPPORTS ENTRE COCONTRACTANTS ET A L'EGARD DES TIERS

ARTICLE 3.- (1) La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

(2) Si la vente a été assortie d'un mandat spécifique, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

(3) Ces dispositions s'appliquent par ailleurs, à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée ou pour cause de décès.

ARTICLE 4.- (1) La vente d'un immeuble à construire peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de dispositions devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

(2) Ce mandat peut concerner les actes indispensables à la construction d'autres bâtiments désignés par le mandat s'ils doivent comporter des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

(3) Il doit en outre indiquer spécialement la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

ARTICLE 5.- Le mandat peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires pour :

- satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et aux obligations imposées par le permis de construire du bâtiment objet de la vente, ou auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour la construction des autres bâtiments concernés par le mandat ;
- assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

ARTICLE 6.- (1) Les pouvoirs de Maître d'ouvrage, reconnus au vendeur jusqu'à la réception définitive des travaux comportent ceux :

- de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ;
- d'arrêter librement les conventions passées avec eux ;
- d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés y compris les travaux ayant fait l'objet de réserves ;
- de lever les réserves.

(2) Lesdits pouvoirs s'étendent aussi longtemps qu'il est nécessaire jusqu'à ce qu'il puisse être constaté que l'exécution de ces travaux satisfait aux réserves.

