
MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'HABITAT

- 1) Pour les opérations d'aménagement de terrains :
 - une fiche de renseignement suivant un modèle établi par la direction générale de l'habitat;
 - une copie certifiée conforme de l'arrêté de lotissement;
 - une copie du cahier des charges;
 - le contrat type de vente et s'il y a lieu la promesse type de vente;
 - le devis descriptif des travaux;
 - le devis estimatif des travaux;
 - le prix de vente prévisionnel du mètre carré;
 - la convention de suivi de réalisation des travaux.
- 2) Pour les opérations de construction d'immeubles :
 - une fiche de renseignements suivant un modèle établi par la direction générale de l'habitat;
 - une copie certifiée conforme de l'autorisation de construire;
 - le devis descriptif des travaux;
 - le devis estimatif des travaux;
 - le contrat type de vente et s'il y a lieu la promesse type de vente;
 - le prix de vente prévisionnel par unité;
 - la convention de suivi de tous les travaux de réalisation du projet.

Art. 4. — Après avis de la commission consultative de la promotion immobilière, le ministre chargé de l'habitat donne, son accord de principe pour le classement de l'investissement et ce dans un délai maximum de 60 jours à partir de la date du dépôt du dossier. En cas de refus le promoteur immobilier en sera informé par une réponse circonstanciée.

L'accord de principe sus-visé sera considéré comme nul et le projet comme nouveau, si le promoteur immobilier procède à des modifications des plans du projet pour lequel un dossier de classement de l'investissement y afférent a été présenté.

Art. 5. — Le promoteur immobilier doit, après achèvement des travaux d'aménagement ou de construction, remettre à la direction générale de l'habitat le procès-verbal de réception du lotissement et le prix de vente définitif du m² aménagé pour les projets de lotissement et d'aménagement de lots de terrain ou le procès-verbal de recolement et le permis d'occuper et le prix de vente définitif du m² construit pour les projets de réalisation d'unités d'habitation et dans les deux cas le certificat de conformité et de bonne exécution des travaux, établi par l'architecte ou l'ingénieur conseil, le bureau d'études ou de contrôle chargé du suivi du projet. Dans ce cas, le ministre chargé de l'habitat prendra une décision de classement de l'investissement.

ANNEXE Cahier des charges générales de la promotion immobilière

Article premier. — Le présent cahier des charges s'impose à tous les promoteurs immobiliers.

Art. 2. — Le présent cahier des charges définit :

— la procédure de présentation des projets et les conditions du classement des investissements.

— les obligations du promoteur et de l'acquéreur, en ce qui concerne notamment les actes de vente.

CHAPITRE PREMIER

Procédure de présentation des projets et les conditions de classement des investissements

Art. 3. — En vue du classement des investissements relatifs aux projets d'habitat social ou prioritaire, chaque promoteur doit présenter au ministre chargé de l'habitat, un dossier comprenant :

Art. 6. — Le promoteur immobilier doit permettre aux agents habilités par le ministre chargé de l'habitat de procéder à la vérification de la conformité des travaux exécutés aux règles de l'art, aux pièces écrites et aux plans approuvés du projet.

CHAPITRE DEUX

Obligations du promoteur et de l'acquéreur

Art. 7. — La promesse de vente doit indiquer l'origine de la propriété du terrain sur lequel est réalisé le projet et le numéro du titre foncier ou le numéro de la demande de réquisition d'immatriculation s'ils existent ainsi que la date de l'arrêté d'approbation du lotissement pour les terrains à aménager ou la date et le numéro de l'autorisation de bâtir pour les projets de vente d'immeubles à construire.

Art. 8. — La promesse de vente doit comporter obligatoirement ce qui suit :

- a) la description du bien promis à la vente;
- b) le prix définitif et les modalités de paiement;
- c) le délai de mise en possession;
- d) la formule de révision des prix, s'il y a lieu;
- e) les pénalités de retard;
- f) les dispositions des articles 12, 13 et 17 de la loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière.

Elle doit, en outre, spécifier les garanties de la bonne exécution des travaux et notamment :

- la garantie de la bonne exécution;
- le contrôle de l'exécution des travaux par un architecte ou un ingénieur conseil ou un bureau d'étude ou de contrôle agréé;
- les garanties de construction prévues par la législation et la réglementation en vigueur;
- la garantie de remboursement des avances consentis par l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur immobilier.

Art. 9. — Doit être annexé obligatoirement à la promesse de vente :

- un plan de situation des lieux;
- un plan parcellaire;
- une copie certifiée conforme à l'original du cahier des charges du lotissement pour l'immeuble à aménager.
- un plan de l'immeuble objet de la vente;
- un descriptif de l'immeuble spécifiant ses caractéristiques architecturales et techniques ainsi que la nature des matériaux à utiliser;
- un plan des parties communes indiquant avec précision l'affectation de chaque partie, avec le règlement de copropriété le cas échéant pour l'immeuble à construire;

Tous les documents annexés à la promesse de vente doivent être paraphés par les parties contractantes et certifiés conformes aux originaux.

Art. 10. — Le contrat de vente doit comporter obligatoirement les dispositions des articles 14, 15 et 16 de la loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière.

Art. 11. — Le promoteur immobilier délivre une caution bancaire pour les avances consenties par l'acquéreur après la signature de la promesse de vente et ce par référence à une convention de cautionnement passée par le promoteur immobilier avec une institution bancaire en vertu de laquelle la banque s'oblige solidairement avec le promoteur de rembourser les avances payées par l'acquéreur au promoteur immobilier et ce dans l'un des cas suivants :

- non respect des délais contractuels, sauf cas de force majeure;
- résolution amiable;
- résolution judiciaire;

— cessation de paiement ou faillite.

Art. 12. — Le montant de la première avance ne doit pas dépasser 5% du coût du logement pour les logements sociaux ou à caractère prioritaire.

Art. 13. — La garantie de remboursement prend fin à la délivrance de l'immeuble aménagé ou construit selon le cas conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière.

Art. 14. — Les parties peuvent convenir d'une formule de révision du prix de vente pendant la période qui s'étend de la signature de la promesse de vente à la date de la délivrance prévue par ladite promesse. Dans le cadre du classement de l'investissement relatif au projet, l'administration peut procéder au changement de la formule et des modalités de calcul de la révision des prix de vente et ce, pour les projets candidats au bénéfice des avantages spécifiques réservés aux logements sociaux ou à caractère prioritaire.

Cette formule prendra en considération la variation des prix au niveau des travaux de génie civil et de construction. Les coûts du terrain et des études resteront fixes.

Toutefois, la mise en vigueur de cette formule ne peut avoir lieu que dans le cas où l'indice global de fluctuation des prix de la construction ait accusé une variation en plus ou en moins supérieure à trois pour cent (3 %). Dans ce cas la totalité de la variation sera prise en considération.

Art. 15. — En cas de retard dans la délivrance de l'immeuble vendu, l'acquéreur a droit à une pénalité de retard égale à un deux millièmes (1/2000) par jour du montant des avances perçues conformément à la promesse de vente. Cette pénalité de retard ne peut dépasser quinze pour cent (15%) du montant des sommes avancées suivant la promesse de vente.

Art. 16. — Le promoteur immobilier doit engager les formalités relatives au bornage des immeubles du projet, établir et signer l'acte de précision après l'achèvement de ces travaux par l'office de la topographie et de la cartographie.

En outre, et après signature de cet acte par l'acquéreur, il doit prendre en charge l'enregistrement et l'inscription de la vente au registre foncier et l'établissement d'un titre distinct pour chaque parcelle ou partie divisée vendue et la création d'un titre pour les parties communes et ce quand l'immeuble est soumis au régime de la co-propriété des immeubles divisés par étages.

Les frais de bornage, d'inscription de l'acte de vente et l'établissement d'un nouveau titre foncier sont à la charge de l'acquéreur.