

Newsletter Maroc

EDITO	2
LA VENTE D'IMMEUBLE EN L'ÉTAT DE FUTUR ACHÈVEMENT – VEFA.	3
→ Définition	3
→ Transfert de la propriété dans le cadre d'une VEFA	3
→ Contrat de VEFA	3
→ Paiement	4
→ Garantie dans le cadre du VEFA.	4
→ Règles de délais	4
→ Exonération des droits de douanes.	5
→ Cas de remise en cause.	5
→ Conséquence de la remise en cause	5
→ Qui supporte cette remise en cause.	6
→ Possibilité de transfert des biens dans le délai de 5 ans.	6
LE COMPTE SPÉCIAL.	7
→ Opérations enregistrables sur le compte « spécial ».	7
→ Le retransfert des sommes portées sur le compte « spécial ».	7
PUBLICATION DU CODE DU TRAVAIL	8
→ Période d'essai	8
→ Délai de préavis	8
→ Indemnités de licenciement	8
→ Licenciement pour motifs économiques	8
→ Prime d'ancienneté	8
→ Entrée en vigueur	9

| EDITO

L'équipe de CMS Bureau Francis Lefebvre Maroc vous présente ses meilleurs vœux pour la nouvelle année et vous souhaite le plein de succès dans vos entreprises.

Nous savons que vous êtes nombreux à apprécier notre Newsletter et vous en remercions.

Vos suggestions, vos observations et vos commentaires sont les bienvenus.

Au cours de cette nouvelle année nous présenterons comme à l'accoutumée les principales innovations législatives (ainsi, ce numéro évoque la nouvelle réglementation sur la vente en l'état de futur achèvement et le prochain évoquera les principaux apports de la Loi de Finances dont on attend certaines précisions) ainsi que nos commentaires sur divers points mais nous nous attacherons également à développer des approches vous permettant de découvrir des possibilités d'optimisation juridiques et/ou fiscales de vos opérations ; ainsi nous traitons dans le présent numéro de la convention d'investissement.

Bonne lecture et bonne année

Frédéric Elbar

Responsable de CMS Bureau Francis Lefebvre Maroc

E-mail : f.elbar@cmsbfl.ma

**VENTE EN
L'ÉTAT DE
FUTUR
ACHEVEMENT**

**LA CONVENTION
D'INVESTISSE-
MENT**

**LE COMPTE
SPECIAL**

**PUBLICATION DU
CODE DU
TRAVAIL**

LA VENTE D'IMMEUBLE EN L'ÉTAT DE FUTUR ACHÈVEMENT – VEFA.

Le Dahir du 3 octobre 2002 portant promulgation de la loi n°44600c est venu instaurer de nouvelles règles régissant, pour la première fois, la pratique de vente de biens immobiliers sur plans.

Les ventes d'immeubles en l'état du futur achèvement – VEFA – sont désormais régies par les dispositions des articles 618-1 à 618-20 du Dahir des obligations et contrats – DOC – (code civil marocain), entrées en vigueur le 7 novembre 2003.

→ Définition

L'article 618-1 du DOC définit la VEFA comme étant une « *convention par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et l'acquéreur s'engage à en payer le prix au fur et à mesure de l'agencement des travaux. Le vendeur conserve ses droits et attributions de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de l'immeuble* ».

→ Transfert de la propriété dans le cadre d'une VEFA

Des dispositions combinées des articles 618-16 et 618-20 du DOC, il résulte que le transfert de la propriété des fractions vendues au profit de l'acquéreur est conditionné par la conclusion du contrat de vente définitif et le règlement intégral du prix du bien immobilier, objet du VEFA.

→ Contrat de VEFA

La VEFA fait l'objet d'un contrat préliminaire et d'un contrat définitif.

Le contrat préliminaire de VEFA ne peut être conclu qu'après achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée (article 618-5 du DOC).

Par ailleurs, est nulle et non avenue toute demande ou acceptation d'un versement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat préliminaire de vente (article 618-8 du DOC).

Par application de l'article 618-3 du DOC, le contrat préliminaire de VEFA doit être conclu, sous peine de nullité, soit par un acte notarié soit par un acte dressé par un avocat agréé près la Cour Suprême.

Il doit notamment préciser les éléments suivants :

- L'identité des parties contractantes,
- le titre de la propriété de l'immeuble immatriculé, objet de la construction, ou les références de la propriété de l'immeuble non immatriculé, précisant, le cas échéant, les droits réels et les servitudes foncières et toutes autres servitudes,
- Le numéro et la date de l'autorisation de construire,
- La description de l'immeuble, objet de la vente,
- Le prix de vente définitif et les modalités de son paiement,
- le délai de livraison,
- Les références de la caution bancaire ou toute autre caution ou assurance, le cas échéant.

Doivent être également joints audit contrat préliminaire :

- Les copies conformes des plans d'architecture, du béton armé et du cahier des charges,
- Le certificat délivré par l'ingénieur spécialisé attestant l'achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée,

LA VENTE EN L'ÉTAT DE FUTUR ACHÈVEMENT

LA CONVENTION D'INVESTISSEMENT

LE COMPTE SPECIAL

PUBLICATION DU CODE DU TRAVAIL

→ Paiement

Sauf stipulation contraire des parties, l'acquéreur est tenu de payer une partie du prix de la construction selon les phases suivantes :

- L'achèvement des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée,
- L'achèvement des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble,
- L'achèvement des travaux de finition.

Il est à préciser que, contrairement, à la législation française, la loi marocaine ne fixe pas de plafonds des versements.

En cas de retard dans le paiement des versements, l'acheteur est tenu du paiement d'une indemnité qui ne peut excéder 1% par mois de la somme exigible, sans toutefois dépasser 10% par an (article 618-12 du DOC).

→ Garantie dans le cadre du VEFA.

En sus des garanties de droit commun (livraison, garantie après édification, garantie pour cause d'éviction, garantie décennale, etc.), l'article 618-9 oblige le vendeur à constituer au profit de l'acquéreur une caution bancaire ou toute autre caution similaire et, le cas échéant, une assurance afin de permettre à l'acquéreur de récupérer les versements en cas de non application du contrat.

Cette garantie prend fin à l'établissement du contrat définitif de vente.

Il convient de remarquer que l'article précité ne fixe par les seuils ou le montant de cette garantie.

Par ailleurs, en cas de retard dans la réalisation des travaux de construction dans les délais impartis par le contrat préliminaire, le vendeur est passible d'une indemnité de 1% par mois de la somme due, sans toutefois dépasser 10% par an.

De même que la réalisation du contrat par l'une des parties entraîne le paiement, à l'autre partie lésée, d'une indemnité ne dépassant pas 10% du prix de vente.

→ Règles de délais

Le vendeur est tenu, dès l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, dans un délai n'excédant pas 30 jours à compter de la date de leur délivrance, d'en informer l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception et requérir l'éclatement du titre foncier (article 618-18).

Au cas où l'une des parties refuse de conclure le contrat de vente définitif dans un délai de 30 jours à compter de la date de la notification prévue à l'article 618-18, la partie lésée peut intenter une action en justice pour la conclusion du contrat définitif ou de la réalisation du contrat de vente préliminaire. Le jugement définitif ordonnant la conclusion de la vente vaut contrat définitif (article 618-19).

**LA VENTE EN
L'ÉTAT DE
FUTUR
ACHEVEMENT**

**LA CONVENTION
D'INVESTISSE-
MENT**

**LE COMPTE
SPECIAL**

**PUBLICATION DU
CODE DU
TRAVAIL**

LA CONVENTION D'INVESTISSEMENT.

Les entreprises qui investissent du Maroc peuvent bénéficier d'une convention d'investissement signée avec les autorités marocaines.

Ces conventions s'inscrivent dans le cadre légal de la charte de l'investissement promulguée par le Dahir n°1-95-213 du 8 novembre 1995, et plus précisément de l'article 17 de cette charte ; ainsi que dans le cadre des dispositions de l'article 7-1 de la loi de finances n°12-98, afférent aux droits de douanes et complété par les dispositions de la loi de Finances pour l'année budgétaire 2001.

→ Exonération des droits de douanes.

Ces conventions permettent essentiellement pour l'investisseur d'être exonéré des droits de douanes pour les biens importés et utilisés dans le cadre du projet d'investissement.

En effet, les entreprises qui s'engagent à réaliser un investissement portant sur un montant égal ou supérieur à 200 millions de dirhams peuvent bénéficier, dans le cadre de ces conventions, de l'exonération du droit d'importation et de la TVA applicables aux biens d'équipements, matériels et outillages nécessaires à la réalisation de leur projet et importés directement par ces entreprises ou pour leur compte.

Cette exonération est également accordée aux parties, pièces détachées et accessoires importés en même temps que les biens d'équipements, matériels et outillages auxquels ils sont destinés.

Ces conventions s'établissent assez rapidement avec les autorités concernées dès lors que le projet d'investissement répond aux conditions tenant au montant de l'investissement.

→ Cas de remise en cause.

Conformément au décret d'application de la charte d'investissement n°2-00-895 du 15 février 2001, notamment son article 9, la convention peut être remise en cause par l'Etat dans la mesure où le cocontractant n'a pas respecté ses engagements.

→ Conséquence de la remise en cause

Il est généralement prévu dans la convention d'investissement une « clause résolutoire » qui spécifie que sera de nature à entraîner le remboursement par la société des droits et taxes d'importation sur la totalité des biens d'équipement, matériels, outillage, parties, accessoires et pièces détachées, importées dans le cadre des incitations douanières de l'article 7-1 de la loi de finances 1998/1999, le non respect par la société, des conditions d'octroi de ces avantages telles qu'elles sont prévues dans les dispositions de l'article de loi en question.

Cette « clause résolutoire » vise en fait l'exonération des droits de douanes des biens importés et destinés à la réalisation du projet, conformément à l'article 7-1 de la loi de finances 1998/1999. Il apparaît en effet que l'article 7-1 précité évoque non une remise en cause, mais une amende en cas de cession d'un tel bien dans le délai de 5 ans à compter de son importation :

« Les biens d'équipements, matériels et outillage ainsi que leurs parties, pièces détachées et accessoires ayant bénéficié de l'exonération prévu au 1° ci-dessus (exonération du droit d'importation et de la TVA) ne peuvent pendant un délai de cinq ans à compter de la date d'importation, faire l'objet de cession, transfert ou recevoir d'autres utilisations que celles pour lesquelles ils ont été importés ou acquis, sauf autorisation expresse. »

LA VENTE EN
L'ETAT DE
FUTUR
ACHEVEMENT

LA CONVENTION
D'INVESTISSE-
MENT

LE COMPTE
SPECIAL

PUBLICATION DU
CODE DU
TRAVAIL

Et l'article 7-1-4° de cette loi d'ajouter :

« Toute infraction aux dispositions 1°, 2°, 3° ci-dessus et, d'une manière générale, toute manœuvre pouvant avoir ou ayant eu pour effet des exonérations indues, sont passibles d'une amende égale au triple du montant exonéré. »

On ajoutera qu'en sus de ces amendes, il peut être prononcé à l'encontre du signataire de la convention qui n'a pas respecté ses engagements, la déchéance du droit aux exonérations dont il bénéficiait au titre de ladite convention, à titre temporaire ou définitif.

→ Qui supporte cette remise en cause.

Dans la mesure où ce risque devait se révéler et au terme de la réglementation

douanière, c'est, a priori, l'importateur (qui, si les dispositions de la chartre le prévoit, peut être une filiale de la société signataire) qui subirait la sanction.

→ Possibilité de transfert des biens dans le délai de 5 ans.

Le transfert dans le délai de 5 ans des biens ayant bénéficié de l'exonération des droits de douanes peut être autorisé par l'administration signataire de la convention lorsque ce transfert est susceptible de promouvoir le développement régional ou en cas de force majeure.

Dans ce cas, les droits et taxes initialement exonérés doivent être acquittés, sauf si le transfert est réalisé au profit d'une autre entreprise ayant conclu avec le gouvernement une convention d'investissement.

LA VENTE EN L'ÉTAT DE FUTUR ACHEVEMENT

LA CONVENTION D'INVESTISSEMENT

LE COMPTE SPECIAL

LA PUBLICATION DU CODE DU TRAVAIL

LE COMPTE SPECIAL.

Généralement, les entreprises étrangères qui interviennent au Maroc pour réaliser des travaux ou des services reçoivent une partie de leur rémunération en dirhams et l'autre partie en devises. Ces entreprises, dans le cadre de leur activité au Maroc, peuvent avoir un certain nombre de frais à payer : salaires, location de bureaux, frais de téléphone, etc.

Aussi, les personnes physiques ou morales étrangères non-résidentes peuvent ouvrir auprès des banques agréées des « comptes spéciaux » pour les besoins de leur activité temporaire au Maroc. Cette habilitation ressort de la circulaire n°1555 émise par l'Office des changes du 8 août 1990

→ Opérations enregistrables sur le compte « spécial ».

Ces comptes peuvent enregistrer sans autorisation de l'Office des changes :

Au crédit :

- les encaissements en dirhams reçus en exécution de travaux ou services rendus par le titulaire du compte,
- les avances de fonds en provenance de l'étranger effectuées par le titulaire du compte

Au débit :

- Les dépenses réalisées en dirhams au Maroc,
- Les remboursements au titre des avances de fonds en provenance de l'étranger

Les comptes « spécial » peuvent être débités sur ordre de leur titulaire ou de toute personne dûment mandatée à cet effet.

→ Le retransfert des sommes portées sur le compte « spécial ».

Les remboursements des avances de fonds en provenance de l'étranger peuvent faire l'objet d'un retransfert sans autorisation spéciale de l'Office des changes.

Le transfert des reliquats des comptes « spécial », après paiement de l'ensemble des dépenses au Maroc, peut intervenir après autorisation de l'Office des changes.

On notera que les fonds en devises apportés pour la couverture d'un déficit au Maroc constituent des rapatriements définitifs et ne peuvent donc faire l'objet d'un retransfert à l'étranger.

LA VENTE EN
L'ÉTAT DE
FUTUR
ACHEVEMENT

LA CONVENTION
D'INVESTISSE-
MENT

LE COMPTE
SPECIAL

PUBLICATION DU
CODE DU
TRAVAIL

PUBLICATION DU CODE DU TRAVAIL

Dans notre précédente édition, nous avons présenté les principaux changements introduits par le projet de Code du Travail qui était en cours de discussion au sein du Parlement marocain.

Entre ce projet et la Loi n° 65-99 portant Code du Travail publié dans le Bulletin Officiel n° 5167 du 8 décembre 2003, des dispositions ont été amendées concernant notamment :

→ Période d'essai

Elle est fixée par l'article 14 du code.

- La durée de la période d'essai dans le cadre d'un CDI est fixée comme suit:
- 3 mois pour les cadres et assimilés,
- 1 mois et demi pour les employés,
- et 15 jours pour les ouvriers.

La période d'essai peut être renouvelée une seule fois.

En ce qui concerne les CDD, la période d'essai ne peut dépasser :

1 jour pour toute semaine de travail, sans qu'elle puisse dépasser 2 semaines pour les contrats conclus pour une durée inférieure à 6 mois.

Un mois pour les contrats conclus pour une durée supérieure à 6 mois.

Le contrat de travail, la convention collective ou le règlement intérieur peuvent prévoir des durées réduites.

→ Délai de préavis

Le délai de préavis sera déterminé par un texte réglementaire.

Toutefois, l'article 43 du nouveau Code précise que toute disposition dans le contrat de travail, la convention collective de travail, le règlement intérieur ou les usages fixant un délai de préavis inférieur à 8 jours est nulle et non avenue.

→ Indemnités de licenciement

D'après l'article 53 du Code, le montant de l'indemnité de licenciement, pour chaque année ou fraction d'année effectivement travaillée, est égal à :

- 96 heures de salaire pour les cinq premières années d'ancienneté,
- 144 heures de salaire pour la période d'ancienneté allant de la sixième année à la dixième année,
- 192 heures de salaire pour la période d'ancienneté allant de la onzième année à la quinzième année,
- 240 heures de salaire pour la période d'ancienneté dépassant la quinzième année.

Les dommages intérêts compensant le préjudice subi pour perte d'emploi sont désormais limités à un mois et demi de salaires, pour toute année ou fraction d'année de travail, sans toutefois dépasser le plafond de 36 mois de salaires (article 41).

→ Licenciement pour motifs économiques

Le nouveau Code instaure de nouvelles règles et procédures en matière de licenciement du personnel pour motifs économiques, technologiques ou structurels.

Le licenciement du personnel pour motifs économiques, technologiques ou structurels est conditionné par l'obtention d'une autorisation du Gouverneur dans un délai maximum de 2 mois, à compter de la date de dépôt de la demande par l'employeur auprès de la délégation provinciale du travail.

→ Prime d'ancienneté

L'article 350 du code oblige l'employeur à verser une prime d'ancienneté de 25% du salaire perçu après 25 ans de travail dans l'entreprise ; étant rappelé

LA VENTE EN
L'ÉTAT DE
FUTUR
ACHEVEMENT

LA CONVENTION
D'INVESTISSE-
MENT

LE COMPTE
SPECIAL

PUBLICATION DU
CODE DU
TRAVAIL

que les taux actuellement en vigueur demeurent inchangés :

- 5% du salaire perçu après deux ans de travail ;
- 10% du salaire perçu après cinq ans de travail ;
- 15% du salaire perçu après douze ans de travail ;
- 20% du salaire perçu après vingt ans de travail ;

→ **Entrée en vigueur**

Le nouveau code du travail entrera en vigueur le 8 juin 2004.

**LA VENTE EN
L'ÉTAT DE
FUTUR
ACHEVEMENT**

**LA CONVENTION
D'INVESTISSE-
MENT**

**LE COMPTE
SPECIAL**

**PUBLICATION DU
CODE DU
TRAVAIL**

CMS Bureau Francis Lefebvre est membre du réseau transnational juridique et fiscal CMS, comptant aujourd'hui 1900 avocats répartis dans 24 pays :

Berlin, Bruxelles, Londres, Paris, Rome, Utrecht, Vienne, Zurich, Aberdeen, Amsterdam, Arnhem, Belgrade, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Chemnitz, Dresde, Düsseldorf, Edimbourg, Francfort, Hambourg, Hilversum, Hong Kong, Leipzig, Lyon, Madrid, Milan, Montevideo, Moscou, Munich, New York, Pékin, Prague, São Paulo, Shanghai, Strasbourg, Stuttgart, Toronto, Varsovie, Zagreb

Avertissement légal

Cette lettre d'information ne peut se substituer à des recommandations ou des conseils de nature juridique ou fiscale.

Titularité des droits

Cette lettre d'information est la propriété de CMS Bureau Francis Lefebvre. Toute reproduction et/ou diffusion, en tout ou partie, par quelque moyen que ce soit est interdite sans autorisation préalable. Toute infraction constitue un acte de contrefaçon engageant les responsabilités civile et pénale de son auteur.

Directeur de la publication

Robert Baconnier