

Immobilier: Les vices cachés du secteur

• Délais de livraison interminables, malfaçon, non-respect de la loi...

• Déficit de normes et de contrôle

À quelque chose parfois malheur est bon! Le scandale immobilier d'Al Hoceima vient à point nommé révéler les multiples dérives que connaît depuis des années le secteur de l'immobilier. L'affaire CGI n'est en fait que la partie visible de l'iceberg, répètent presque en chœur les professionnels.

Les maux du secteur sont en fait beaucoup plus inquiétants: non-respect du cahier des charges, modifications de plans, dérogations sur dérogations, défauts de constructions, malfaçons, rafistolages dans les finitions, non-conformité de biens avec les maquettes, délais de livraison interminables, publicité mensongère, signature de décharges pour annuler les recours des acquéreurs, non-respect des clauses de la Vefa... «Sur le plan procédural, tout est verrouillé, mais une fois sur le terrain, toutes les dérives sont tolérées», dénonce un expert français qui travaille depuis un an pour le compte d'un bureau de contrôle et d'études à Casablanca. «Nous avons tiré la sonnette d'alarme il y a plus de deux ans sur le dossier de l'immobilier



Des coefficients d'occupation du sol (Cos) largement dépassés, des constructions en surélévation... les dérives se multiplient dans le secteur (Ph. Jarfi)

de contrôle effective et active sur le terrain. «95% des transactions Vefa ne sont pas réglementaires car totalement hors la loi», dénonce Madih. Cette situation touche même les structures publiques et certains grands promoteurs. La Vefa est sans équivoque au cœur d'une grande partie des problèmes du secteur (voir aussi article en page 5).

Pour l'architecte Karim Sbaï, expert assermenté près des tribunaux, «lorsqu'il n'y a pas de réelle police de construction, c'est le laisser-aller qui ouvre la voie à la corruption...». Selon cet expert qui plus est président du Conseil régional des architectes du centre, de nom-

Plusieurs projets de haut standing notamment à Bouskoura posent des problèmes de délais de livraison et de qualité des finitions», précise Madih. Les retards peuvent aller de 2 à 4 ans, voire plus. La transaction se fait sur la base d'un appartement-témoin qui correspond rarement au produit final livré.

Selon Sbaï, si le laxisme persiste, il n'est pas exclu à l'avenir de vivre des drames similaires à l'effondrement de Bourgogne, mais avec du logement neuf cette fois-ci. «Malheureusement,

il n'existe pas de protection ni de réelles garanties pour le citoyen acquéreur d'un bien immobilier. Le résultat de ce qui se passe actuellement a pour origine le manque de considération à la protection du consommateur de l'immobilier», explique Amin Fayçal Benjelloun, notaire à Casablanca.

Quelques promoteurs font preuve d'ingéniosité pour se protéger contre tout éventuel recours des acquéreurs et/ou contrôle du fisc. Les astuces sont multiples. La plus répandue porte sur la création d'une pléthore de filiales, quasiment une entreprise par projet. «Au lancement, la communication est faite au nom de la maison mère qui est connue et inspire confiance aux clients. Au moment du passage à l'achat, les contrats sont libellés au nom d'une autre entreprise sous capitalisée», dénonce Madih. Dans ce cas de figure, le promoteur limite fortement les dégâts en cas de problème.

Des fraudes existent aussi au niveau du métrage avec un décalage important entre les chiffres contractuels et la réalité. □

IL.B.

Pour réagir à cet article: courrier@leconomiste.com

La FNPI dénonce un faux procès

À l'heure où tous les projecteurs sont braqués sur les promoteurs immobiliers au lendemain de l'affaire CGI, leur fédération se défend d'un faux procès. «Il est facile de pointer du doigt uniquement les promoteurs qui ne sont qu'une partie d'un secteur qui englobe plusieurs intervenants», explique Youssef Iben Mansour, président de la FNPI. Pour lui, «si le modèle a présenté certaines limites, la faute revient à l'absence totalement de politique de l'habitat. L'Etat était dans une logique de construction et de logement sans penser ni à l'urbanisme ni à l'aménagement du territoire». De plus, les villes n'étaient pas préparées à recevoir une population aussi importante. D'où la multiplication des dérogations au moment où les plans d'aménagement ne sont pas disponibles. «L'Etat a poussé des promoteurs qui n'avaient pas forcément l'expérience requise à se lancer dans des projets très importants. Forcément, la qualité ne pouvait qu'en pâtir», précise Iben Mansour pour qui un saut qualitatif a été entrepris ces dernières années. □

qui devient de plus en plus critique», explique Ouadie Madih, SG de la Fédération nationale des associations des consommateurs au Maroc (FNAC). Le mouvement consumériste s'est emparé des problèmes du secteur avec la multiplication des réclamations des acquéreurs, en particulier les MRE. Toutefois, les moyens restent très limités. Très peu de clients connaissent leurs droits. Ils sont livrés à un rapport de force déséquilibré en l'absence de toute autorité

breux promoteurs recourent à des matériaux de construction de très mauvaise qualité qui ne respectent pas les règles élémentaires et les normes. Le constat aujourd'hui est que les mauvaises pratiques se généralisent et se banalisent dans l'impunité. Tous les segments sont concernés par ces dérives, du luxe au moyen standing, en passant par le logement économique et social. «Contrairement aux apparences, le logement social est loin d'être le seul foyer de problèmes.

Pas de caution bancaire pour les acquéreurs

POURQUOI les promoteurs ne souscrivent pas à une caution bancaire, caution similaire ou assurance? Somme d'argent qui, selon l'article 618-9 de la loi sur la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (Vefa), sert de gage aux acquéreurs «en cas de non application du contrat». Il y a 4 ans déjà, le directeur juridique d'une grande banque nous confiait «qu'il aurait fallu rendre plus explicites les motifs d'une éventuelle mise en jeu de la caution bancaire: la non-application du contrat demeure une notion très vague» (cf. L'Economiste du 28 avril 2010). C'est justement le rôle des juges de l'éclaircir, de la qualifier...

Quoi qu'il en soit, «le promoteur-ven- deur est en position de force et ne fournit pas la garantie de remboursement alors qu'elle peut être obtenue facilement auprès d'une banque à des taux de 1 ou 2%», écrit le notaire Amin Fayçal Benjelloun dans une contribution sur «Le flop de la vente sur plan». Sujet que L'Economiste, Atlantic Radio (émission Les Experts) et Assabah ont largement médiatisé par des enquêtes notamment.

A part les banques, il y a aussi les assureurs qui ne se sont pas trop aventurés sur ce terrain de la caution: «le produit n'existe pas», constate notre interlocuteur. Peut-être parce que beaucoup de promoteurs n'ont pas joué le jeu.

Le plus ahurissant est que la loi sur la Vefa épargne «les établissements publics et les sociétés dont le capital est détenu par l'Etat ou toute personne morale de droit public». Ils ne sont pas tenus de constituer au profit de l'acquéreur une caution bancaire, assurance...

L'article 618-11 est anticoncurrentiel et anticonstitutionnel. Promoteurs publics et privés ne font pas face aux mêmes charges et ne sont pas égaux devant la loi!

Janvier 2014 à la commission législative de la Chambre des représentants, Ibrahim Bahmani, président de chambre à la Cour de cassation, considère l'article 618-11 «injustifié». Si jamais le juge constitutionnel est saisi, cette disposition doit être censurée. □

F. F.

Immobilier: La loi sur la Vefa a tourné au fiasco

• **Le bon de réservation tue le consommateur**

• **Dix ans après, la réforme d'un marché déséquilibré**

DEPUIS son entrée en vigueur le 7 novembre 2003, la loi sur la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (Vefa) n'a presque jamais été respectée à la lettre. Associations de consommateurs, notaires, avocats, ordre des architectes... ne cessent de dénoncer le statu quo: des rapports contractuels déséquilibrés en faveur des promoteurs privés et publics (voir p. 4 & 6). Le Conseil économique, social et environnemental enfonce le clou. Saisi fin avril 2014 par le président de la Chambre des conseillers, le CESE pointe du doigt les carences en matière de protection du consommateur dont regorge le projet de loi 107-12 réformant la Vefa (voir 4).

Sur le terrain, la situation est «plus dramatique qu'avant». Avant de la renforcer «en y intégrant des sanctions pénales, la loi relative aux ventes sur plan doit être appliquée et les contrôles renforcés. Les organismes publics doivent donner l'exemple», estime Amin Fayçal Benjeloun, membre du Conseil régional des notaires de Casablanca.

Pour la Fédération nationale des promoteurs immobiliers, «la loi relative à la Vefa est théoriquement très intéressante, mais elle n'est pas concrète» (cf. L'Economiste du 28 avril 2010).

«La loi relative aux ventes sur plan n'est pas appliquée... Les organismes publics doivent donner l'exemple»

La quasi-majorité des entrepreneurs se contentent souvent d'un bon de réservation remis au client contre dépôt d'une avance. Document qui est légalement nul et non avenu. Sans parler des clauses abusives insérées par les promoteurs. Entre 5 et 10% de l'acompte est prélevé en cas de désistement. Qu'en est-il du défaut de livraison dans les délais? Motus et bouche cousue.

Pourtant, l'article 618-3 de la loi sur la Vefa oblige les opérateurs à rédiger un contrat préliminaire devant notaire notamment et auquel est adjoint un cahier des charges...

L'acte est plus protecteur en cas de retard de livraison ou de vices cachés (superficie et matériaux non conformes, plomberie défectueuse...). Titre foncier de l'immeuble en cours de construction, identité des parties, prix de vente définitif,

modalités de paiement, délai de livraison, caution bancaire... sont mentionnés dans le contrat préliminaire.

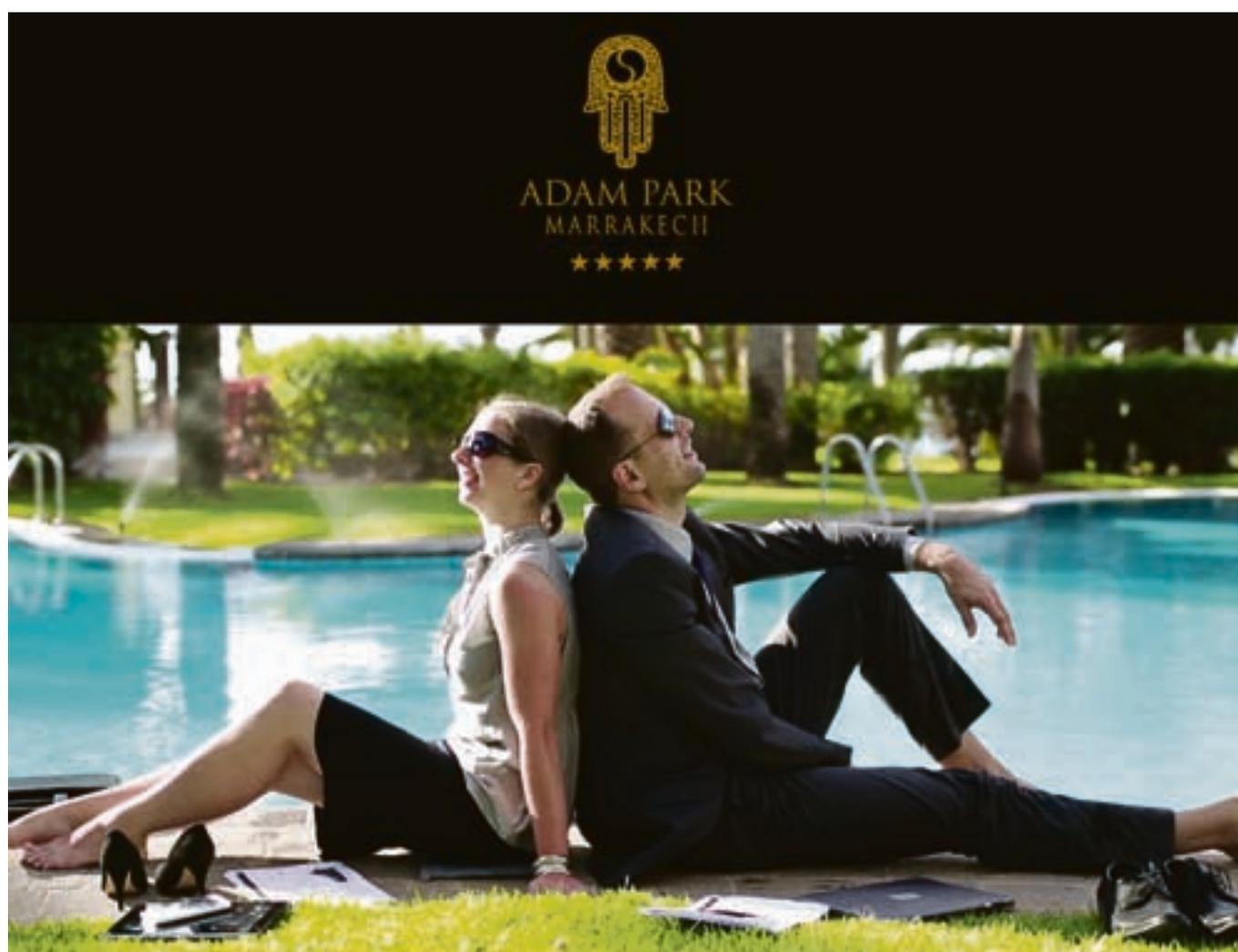
«Les juridictions, civiles surtout, prononcent la nullité des actes non conformes à la loi 44-00. Même si les promoteurs font valoir à tort le Dahir des obligations et des contrats. Le principe est que la loi spéciale (Vefa) prime sur la loi générale. Et qui est de plus intégrée au DOC», déclare Me Younes Anibar. Cet avocat au barreau

de Casablanca fait pourtant écho de jurisprudence contradictoire. Une décision assez récente de la Cour de cassation fait débat. Sa chambre civile «s'est contentée d'une lecture littérale du titre de la loi "vente en l'état futur d'achèvement" sans trop se préoccuper de la volonté du législateur en matière de protection du consommateur». Résultat des courses, un reçu de réservation a été jugé «valable» alors que la loi consacre expressément sa nullité!

Décision qui reste anecdotique dans la mesure où «il ne s'agit ni d'un arrêt de principe, ni d'une jurisprudence constante», soutient l'avocat. Est-ce le présage d'une guérilla juridique avec les Cours d'appel qui se sont positionnées différemment? □

Faïçal FAQUIHI

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com



ADAM PARK
MARRAKECH
★★★★★

*Affaires ou Loisirs
à vous de choisir*



Pour plus d'information, veuillez contacter :

Tél : +212 5 24 35 11 42 ou +212 5 24 35 11 00

Email : resa@adamparkmarrakech.com - Site : www.adamparkmarrakech.com

Immobilier

«Futurs acheteurs, ne signez pas de décharge»



• Plusieurs promoteurs y ont recours pour se protéger en cas de vices de construction

• Les procédures judiciaires restent longues

- L'Economiste: Que vous inspire le scandale immobilier d'Al Hoceima?

- Karim Sbaï: C'est décevant de voir qu'un groupe comme la CGI qui est censé être garant d'une qualité et de la sécurité se retrouve face à un scandale et une catastrophe purement technique.

- Quels sont les enseignements à tirer de ce scandale, sachant que ce type de dérive ne concerne pas que Al Hoceima, ni la CGI?

- La leçon à retenir, c'est que nous devons absolument changer nos méthodes



Karim Sbaï, président du Conseil régional des architectes du centre: «Nombreux sont les promoteurs immobiliers qui font signer aux acheteurs une décharge avant même de signer le contrat définitif. Malheureusement, en signant cette décharge, l'acquéreur se retrouve piégé en cas de manquement au niveau de la construction» (Ph. K.S)

de gestion. Quand je dis nous, ce sont bien sûr les groupes immobiliers et les donneurs d'ordre dans l'acte de bâtir. Il faut impérativement changer les méthodes de gestion. Il faut aussi beaucoup plus de maturité et de sens de responsabilité pour gérer le secteur de l'immobilier avec plus d'éthique. Car, jusque-là, l'on ne pense qu'au profit et à sa calcullette. Malheureusement, les volets sécurité et qualité sont souvent relégués au second plan.

- Mais à qui incombe la responsabilité dans ce cas... les architectes, les services de contrôle, le promoteur?

- Cela dépend des cas. Mais pour le cas précis d'Al Hoceima, bien entendu la faute incombe à la CGI, parce que c'est une compagnie immobilière censée faire les choses dans les règles de l'art. C'est quand même un groupe qui a ses entreprises, ses architectes... Tout le staff est rodé. Normalement, cette entreprise n'a pas le droit à l'erreur. En revanche, pour un projet immobilier normal, un simple immeuble par exemple, là, la responsabilité de l'architecte est engagée, car l'architecte est le maître d'ouvrage. Et c'est lui qui est censé suivre les travaux du début jusqu'à la fin. Evidemment, l'architecte est responsable avec le cabinet d'études et le bureau de contrôle. Il n'y a pas que l'architecte qui est responsable, mais sa qualité de maître d'œuvre le met un petit peu au premier plan en termes de responsabilité.

- Mais qu'entendez-vous par l'Etat, c'est l'Urbanisme, l'Intérieur, l'Habitat...?

- Par Etat, j'entends le ministère de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire, celui de l'Habitat et de la politique de la ville et bien entendu le ministère de l'Intérieur et des collectivités locales. Cela peut être aussi l'agence urbaine pour le cas de Casablanca qui coiffe un grand territoire.

- Quels sont les recours possibles en cas de vices cachés, de malfaçons, de fissures et de manquement par rapport aux règles d'urbanisme?

- Déjà je recommande vivement aux futurs acquéreurs de ne pas signer de décharge. Vous savez, nombreux sont les promoteurs immobiliers qui font signer aux acheteurs une décharge avant même de signer le contrat définitif. Malheureusement, en signant cette décharge, l'acquéreur se retrouve piégé en cas de manquement au niveau de la construction.

- Cette pratique est-elle généralisée à l'ensemble du secteur?

- Les gros promoteurs recourent malheureusement à cette pratique, que ce soit sur l'économique, le moyen ou le haut standing. C'est une manière de se protéger en cas notamment de fissures ou de problèmes d'électricité et de plomberie... Et Dieu sait qu'il y en a très souvent. Dans ces cas, le promoteur sort la décharge au client. Bien évidemment,

CCSM 
Chambre de Commerce Suisse au Maroc

Dans le cadre de la visite au Maroc de Mme. Doris Leuthard, Conseillère Fédérale, Cheffe du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC, la Chambre de Commerce Suisse organise une Conférence-débat sur le thème :



« Les défis de la Transition Energétique »

Date : Jeudi 04 Septembre 2014 à 09h30

Lieu : Sofitel Tour Blanche à Casablanca

Pour vos inscriptions, veuillez contactez le 05 22 98 44 73 ou par e-mail : contact@ccsm.ma

Police de construction!

SELON le président du Conseil régional des architectes du centre, il y a bien une police de construction dans les communes. Mais cette police reste quasi absente sur le terrain. «Il faut une réelle volonté de l'Etat pour changer les pratiques au niveau du contrôle», estime Karim Sbaï. Selon cet architecte, depuis l'effondrement de Bourgogne, l'Etat a durci le contrôle. Mais c'est malheureux d'attendre qu'il y ait une catastrophe pour que l'Etat se décide à faire appliquer la loi, regrette l'expert. □

- Le fait de bénéficier de largesses au gré des dérogations n'implique pas l'agence urbaine aussi...

- Je préfère parler de l'Etat en général parce que l'agence urbaine émet effectivement un avis conforme sur les plans. Maintenant, si les autorisations respectent les règles d'urbanisme, on n'a rien à reprocher à l'agence urbaine. Par contre, lorsqu'il y a dépassements de coefficient d'utilisation du sol ou de coefficients d'occupation du sol ou des dépassements d'étages qui ne sont pas prévus par le règlement du plan d'aménagement... A ce moment-là, l'on se retournerait tout de suite vers l'agence urbaine qui a toléré ces dépassements que ce soit par dérogation ou autre motif.

même avec la décharge, il y a des recours possibles, sauf que la procédure est plus longue. En ma qualité d'expert près des tribunaux, j'ai eu beaucoup de cas et de dossiers concernant des problèmes de plomberie et d'électricité ou encore des problèmes d'évacuation des eaux de pluie dans les terrasses... Malheureusement, la procédure est très longue au niveau des tribunaux. Pour les recours possibles, c'est l'expertise qui tranchera. Qui dit expertise, dit tout de suite passage par un avocat, un tribunal... □

Propos recueillis par Amine ATER

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com