

Loi n° 44-00 relative à la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Référence : Dahir n° 1-02-309 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 44-00 complétant le Dahir des obligations et des contrats (art. 618-1 à 618-20), modifiée et complétée par la loi n° 107-12

Bulletin officiel : B.O. n° 5054 du 7 novembre 2002

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier, Droit civil

La VEFA encadre l'achat d'un logement ou d'un local sur plan : contrat de réservation, contrat préliminaire, paiements échelonnés selon l'avancement des travaux, garantie de remboursement ou d'achèvement, contrat définitif après achèvement. Elle protège l'acquéreur contre les promoteurs défaillants.

Formation de la vente

- Le contrat de réservation (loi 107-12) permet de bloquer un bien contre un dépôt limité, avec faculté de rétractation dans un délai déterminé (art. 618-3 bis).
- Le contrat préliminaire est établi par acte authentique ou par acte à date certaine rédigé par un professionnel habilité, après obtention du permis de construire et approbation des plans (art. 618-3).
- Le vendeur doit fournir une garantie de remboursement des acomptes ou une garantie d'achèvement (caution bancaire ou assurance).

Paieiment et livraison

- Les versements sont échelonnés selon l'état d'avancement : fondations, gros œuvre, finitions, avec des plafonds fixés par la loi (art. 618-6).
- Le contrat définitif est conclu après achèvement, obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, et immatriculation du bien.
- Le vendeur est tenu de la garantie décennale et de la garantie des vices apparents dans les délais légaux.

Articles clés

ART. 618-1

Est considérée comme vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement toute 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'avancement des travaux.

ART. 618-3

La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement doit, sous peine de nullité, faire l'objet d'un contrat préliminaire établi par acte authentique ou par acte ayant date certaine dressé par un professionnel habilité, après l'obtention de l'autorisation de construire.

Points de vigilance de l'avocat

- Ne versez aucun acompte sans contrat préliminaire conforme et sans justification de la garantie bancaire du promoteur.
- Vérifiez le titre foncier mère, le permis de construire et le règlement de copropriété prévisionnel avant de signer.
- Les retards de livraison ouvrent droit à des pénalités légales ; conservez tout réserve à la livraison par écrit.

Fiche établie par Maître Mouad Lahfaia, avocat au Barreau de Rabat. 69 Rue Tansift, Apt 6, Agdal, Rabat 10090, Maroc · +212 808-507367 · cabinetlahfaia@gmail.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 : 1 octobre 2026.