

Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière (1).

Au nom du Peuple;

La chambre des députés ayant adopté;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier. — Est promoteur immobilier, toute personne physique ou morale qui, en vue de la vente ou de la location, réalise à titre habituel ou professionnel et conformément à la réglementation en vigueur des opérations :

— de lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat;

— de construction ou de rénovation d'immeubles individuels semi-collectifs ou collectifs à usage d'habitation, commercial, professionnel ou administratif.

Art. 2. — Les promoteurs immobiliers agréés conformément aux dispositions des articles 6 et 7 ci-dessous peuvent bénéficier des avantages et encouragements de l'Etat prévus par les articles 18 et 19 de la présente loi.

Art. 3. — Les promoteurs immobiliers agréés qui réalisent des projets, jugés prioritaires ou à caractère social, de lotissement et d'aménagement de terrains ou de construction ou de rénovation de logements, peuvent bénéficier, outre les avantages cités à l'article 2 ci-dessus, des avantages et encouragements spécifiques.

Le caractère prioritaire et sociale sera défini par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art. 4. — Sauf dispositions contraires de la présente loi, la vente d'immeubles construits ou de terrains aménagés, effectuée par les promoteurs immobiliers dans le cadre des activités définies à l'article ci-dessus, est régie par le droit commun.

Art. 5. — Les conditions de vente d'immeubles construits ou à construire ou de terrains lotis et aménagés ou à lotir et à aménager doivent être définies dans un contrat écrit conclu entre promoteur immobilier et acquéreur.

CHAPITRE II

DE L'AGREMENT

Art. 6. — Pour exercer les activités définies à l'article premier de la présente loi, les promoteurs immobiliers doivent être préalablement agréés.

Les promoteurs immobiliers sont agréés par décision du ministre chargé de l'habitat sur avis d'une commission consultative de la promotion immobilière.

La composition et le fonctionnement de cette commission seront fixés par décret.

Art. 7. — Le promoteur immobilier qui sollicite un agrément doit jouir de ses droits civiques et politiques et n'avoir pas été condamné pour agissements contraires à l'honneur ou pour abus de confiance et n'avoir pas été frappé de faillite et doit justifier.

— d'un capital suffisant

— d'une compétence personnelle avec l'engagement de s'assurer le concours d'hommes de l'art et d'un personnel qualifié.

Les critères en vertu desquels ces conditions sont remplies, sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

(1) Travaux préparatoires.
Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 20 février 1990.

Art. 8. — Le non respect par le promoteur immobilier des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment le code de l'urbanisme, entraînera le retrait de l'agrément et la suspension de tout ou partie des avantages qui lui sont accordés dans le cadre de la présente loi, et ce sans préjudice des sanctions prévues par le droit commun.

Le ministre chargé de l'habitat est habilité à prononcer le retrait ou la suspension sus-visés après avis de la commission consultative de la promotion immobilière.

CHAPITRE III

DES OBLIGATIONS DU PROMOTEUR ET DE L'ACQUEREUR

Art. 9. — La vente d'un immeuble dans le cadre d'un projet immobilier avant sa réalisation, ne peut être effectuée que par un promoteur immobilier tel que défini dans l'article 1er de la présente loi, une promesse de vente fixera les droits et obligations des parties.

Art. 10. — La promesse de vente doit comporter l'origine de la propriété du terrain, le numéro du titre foncier, s'il y a lieu, et la date de la décision d'approbation du lotissement pour les terrains à aménager ou la date et le numéro de l'arrêté autorisant la construction en ce qui concerne la vente d'immeubles à construire.

Art. 11. — La promesse de vente doit également préciser :

- a) la description du bien promis à la vente
- b) le prix et les modalités de paiement
- c) le délai de livraison
- d) la formule de révision du prix
- e) les pénalités de retard
- f) la garantie de bonne exécution des travaux.

Les modes de calcul des pénalités de retard et les conditions dans lesquelles la formule de révision du prix peut intervenir seront fixés dans le cahier des charges générales de la promotion immobilières prévu à l'article 25 de la présente loi.

Art. 12. — Le promoteur ne peut exiger ni accepter aucun versement aucun dépôt, aucune souscription, aucun effet de commerce, avant la signature de la promesse de vente dans les conditions prévues à l'article 10 de la présente loi.

Toutefois et uniquement après signature de la promesse de vente, des avances peuvent être consenties par l'acquéreur et doivent dans ce cas donner lieu à la délivrance d'une caution bancaire par le promoteur immobilier en faveur de l'acquéreur dans les conditions prévues par le cahier des charges.

Art. 13. — Au cas où deux échéances successives du paiement du prix de la chose promise à la vente telles que définies dans l'acte de promesse de vente, ne sont pas respectées par l'acquéreur, le promoteur immobilier peut considérer le contrat comme nul à condition qu'une mise en demeure par voie d'huissier notaire soit restée infructueuse pendant une période de deux mois.

Art. 14. — Préalablement à la délivrance de l'immeuble promis à la vente, dans les délais prévus par la promesse de vente, le promoteur immobilier doit signifier à l'acquéreur copie du procès verbal de recolement et du permis d'occuper dressés par les services municipaux ou tout autre corps habilité à délivrer ces documents, du certificat de conformité et de bonne exécution des travaux, établi par l'architecte ou le bureau d'études ou le bureau de contrôle chargé du suivi du projet.

Art. 15. — Le transfert de propriété a lieu à la date du parfait paiement du prix définitif de l'immeuble promis à la vente. Le contrat de vente définitif doit être établi dans un délai maximum d'un mois à partir de cette date.