

Dahir n° 1-08-60 du 17 jourmada I 1429 portant promulgation de la loi n° 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques.

Loi n° 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques

Titre premier : des résidences immobilières de promotion touristique

Chapitre premier : Dispositions générales

Article premier :

On entend au sens de la présente loi par :

- « Résidence immobilière de promotion touristique » : une résidence dont les unités de logement appartiennent à un ou plusieurs copropriétaires et dont un pourcentage minimal d'unités de logement, fixé par voie réglementaire, qui ne peut être inférieur à 70%, est géré par une société de gestion qui assure l'homogénéité de la résidence et la permanence de son exploitation ;

- « Société de promotion » : la personne morale qui réalise, ou fait réaliser pour son compte, une résidence immobilière de promotion touristique et assure la commercialisation des unités de logement auprès d'acquéreurs ;

- « Société de gestion » : toute personne morale titulaire d'une licence délivrée conformément aux dispositions de la présente loi, qui prend en location les unités de logement composant une ou plusieurs résidences immobilières de promotion touristique pour les proposer en nuitées, au mois, à la semaine ou à la journée à une clientèle de passage ;

- « Acquéreur » et « copropriétaire » : toute personne physique ou morale qui acquiert une ou plusieurs unités de logement au sein d'une résidence immobilière de promotion touristique réalisée par une société de promotion, pour la donner en location nue à une société de gestion tout en conservant, éventuellement, un droit de jouissance privatif temporaire.

Article 2 :

La Société de promotion de la résidence immobilière de promotion touristique doit requérir du conservateur de la propriété foncière d'inscrire sur les titres fonciers des unités de logement composant ladite résidence la mention suivante :

« Immeuble soumis aux dispositions de la loi n° 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique »

Elle doit, également, avant de procéder à l'opération de vente :

- désigner les unités de logements relevant du pourcentage visé à l'article premier ci-dessus ;

Cabinet Bassamat

<http://www.cabinetbassamat.com>

- désigner la société chargée de la gestion desdites unités ;
- obtenir la classification provisoire de la résidence immobilière de promotion touristique.

Article 3 :

Les contrats de vente liant la société de promotion aux acquéreurs sont soumis à l'ensemble des conditions exigées par la législation en vigueur pour l'acquisition des biens immobiliers.

A cette fin, l'acquéreur doit être parfaitement informé par la société de promotion des droits et obligations découlant de l'application de la présente loi, qui sont attachés à la possession d'une unité de logement dans la résidence immobilière de promotion touristique.

La société de promotion doit également informer l'acquéreur, notamment, sur :

1. tous les renseignements afférents à la société de promotion ;
2. tous les renseignements afférents à la société de gestion de la résidence immobilière de promotion touristique ;
3. la désignation et le descriptif de la résidence immobilière de promotion touristique et de l'unité de logement proposée à la vente ;
4. classification provisoire de la résidence immobilière de promotion touristique ;
5. le contrat de location attaché à l'unité de logement considérée ;
6. le contrat conclu entre la société de promotion et la société de gestion ;
7. une copie du règlement de copropriété ;
8. la licence délivrée à titre provisoire à la société de gestion de la résidence immobilière de promotion touristique.

Article 4 :

Le contrat de vente de chacune des unités relevant du pourcentage visé à l'article premier ci-dessus doit comporter, outre les mentions qui doivent y figurer en vertu de la législation en vigueur, l'engagement de la société de promotion de garantir à l'égard de l'acquéreur l'exploitation de l'unité de logement objet du contrat par la société de gestion, pour une durée de neuf ans, à compter de la date du contrat de vente de la première unité de logement.

A cette fin, le contrat fixe les services que la société de gestion assurera à l'acquéreur.

La gestion d'une résidence immobilière de promotion touristique ne peut être confiée qu'à une seule société de gestion.

Article 5 :

Le contrat liant la société de promotion à la société de gestion fixe les obligations de cette dernière à l'égard des acquéreurs des unités de logement dont elle assure la gestion.

Les services rendus à cette fin doivent obligatoirement comporter l'accueil de la clientèle, le nettoyage quotidien des unités de logement et la fourniture des draps et du linge de toilette.

En outre, la société de gestion s'engage à assurer l'équipement, le bon entretien et la maintenance des unités de logement dont elle a la gestion, ainsi que leur commercialisation auprès d'une clientèle de passage.

Chapitre II : Des sociétés de gestion des résidences immobilières de promotion touristique

Article 6 :

La société de gestion des résidences immobilières de promotion touristique doit être titulaire d'une licence délivrée par l'administration.

La licence est délivrée aux personnes morales qui répondent aux conditions suivantes :

- a) avoir leur siège au Maroc ;
- b) justifier de garanties financières suffisantes, résultant d'un cautionnement permanent et ininterrompu, spécialement affecté à la garantie des engagements pris par la société de gestion à l'égard des copropriétaires, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers ou une assurance qui en tient lieu ;
- c) être assurées contre les risques d'incendie, de vol des effets des clients et de responsabilité civile ;
- d) désigner pour chaque résidence immobilière de promotion touristique gérée par elle, un directeur répondant aux conditions d'aptitude professionnelle fixées par voie réglementaire.

Le représentant légal de la société doit :

- e) ne pas être frappé d'une incapacité ou interdiction d'exercer consécutives à une condamnation à une peine criminelle ou à une peine d'emprisonnement supérieure à trois mois sans sursis ou six mois avec sursis pour délit, à l'exclusion des délits involontaires, ou pour fraude en matière de contrôle des changes ;
- f) justifier de l'aptitude professionnelle telle que fixée par voie réglementaire.

La licence est réputée accordée en l'absence de réponse de l'administration à l'expiration d'un délai de soixante jours à compter de la date de réception de la demande.

Tout changement affectant ultérieurement l'un des éléments ayant servi à la délivrance de la

licence doit être communiqué par la société de gestion dans un délai de 30 jours à l'administration qui prend, le cas échéant, une décision modificative, notamment en cas de gestion d'une nouvelle résidence immobilière de promotion touristique.

Article 7 :

Les licences sont délivrées à titre provisoire pour une durée maximale de six mois aux personnes morales qui satisfont aux conditions visées aux a) et d) de l'article 6 ci-dessus et dont le représentant légal satisfait aux conditions fixées aux e) et f) dudit article.

Les licences définitives seront délivrées lorsque les intéressés auront justifié à l'administration, que pendant ce délai ils ont respecté les dispositions des paragraphes b) et c) de l'article 6 ci-dessus.

Article 8 :

La société de gestion n'est pas soumise aux dispositions du dahir du 12 janvier 1945 réglementant la profession d'agents d'affaires.

Chapitre III : Des relations entre les copropriétaires et la société de gestion

Article 9 :

Nonobstant toutes dispositions contraires, la nomination en tant que société de gestion confère la qualité de syndic de l'ensemble de la résidence immobilière de promotion touristique.

La société de gestion est syndic de la copropriété tant qu'elle demeure en fonction et que la résidence concernée a la qualité de résidence immobilière de promotion touristique, sous réserve des dispositions des articles 14 et 16 de la présente loi.

Article 10 :

Tout acquéreur d'une unité de logement relevant du pourcentage visé à l'article premier de la présente loi doit la donner à bail à la société de gestion. Cette obligation doit être rappelée dans le contrat de vente conclu entre la société de promotion et l'acquéreur.

Le contrat de bail entre l'acquéreur et la société de gestion est conclu concomitamment au contrat de vente de l'unité de logement. Ce contrat, qui doit être conforme au contrat type édicté par l'administration, doit prévoir particulièrement les droits et obligations de chaque partie, notamment l'engagement de l'acquéreur à céder la jouissance de l'unité de logement dont s'agit à la société de gestion pendant une durée minimum de neuf années, moyennant un loyer comportant au moins un montant fixe, l'engagement de la société de gestion à assurer l'équipement, le bon entretien, la maintenance de l'unité de logement concernée, ainsi que sa gestion conformément à la législation relative aux établissements touristiques, et les frais et charges devant être supportés par le copropriétaire, arrêtés conformément à l'article 13 ci-après.

Article 11 :

Cabinet Bassamat

<http://www.cabinetbassamat.com>

Le copropriétaire peut se réserver l'usage personnel de son unité de logement, pendant une période et pour une durée fixées d'un commun accord avec la société de gestion dans le contrat de location sur la base du programme d'emploi de la résidence immobilière de promotion touristique élaboré par la société de gestion, sans que cette durée puisse dépasser deux mois par an dont quinze jours au maximum en haute saison.

Au sens de la présente loi, on entend par haute saison, la période pendant laquelle les hébergements commerciaux atteignent les taux de remplissage les plus élevés, enregistrés pour le lieu de situation de la résidence immobilière de promotion touristique.

Article 12 :

Tout nouvel acquéreur, à titre gratuit ou à titre onéreux, d'une unité de logement objet d'un contrat de gestion doit donner à bail cette unité à la société de gestion concomitamment à la conclusion du contrat de vente ou de l'acte translatif de propriété.

Article 13 :

La société de gestion assume l'ensemble des droits et obligations du syndic tels que prévus par la législation en vigueur et, notamment, arrête, chaque année, le budget prévisionnel des dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes de la résidence immobilière de promotion touristique. Elle arrête également le montant de la provision due par chaque copropriétaire.

La société de gestion déduit du montant des loyers qu'elle doit payer aux copropriétaires au titre des contrats de location, le montant des provisions et procède à une régularisation annuelle en fonction des dépenses réelles, et perçoit le montant desdites provisions auprès des propriétaires des unités de logement ne faisant pas partie du pourcentage prévu à l'article premier ci-dessus.

Article 14 :

La résiliation d'un contrat de location à l'initiative de la société de gestion pour quelque cause que ce soit, ayant pour conséquence de réduire le nombre d'unités gérées par la société de gestion en deçà du pourcentage fixé à l'article premier ci-dessus, entraîne de plein droit la résiliation des autres contrats de location concernant la même résidence.

Dans ce cas, la résiliation met fin également au mandat de syndic confié à la société de gestion conformément à la présente loi et entraîne la mise en jeu de la garantie financière prévue à l'article 6 ci-dessus, conformément aux dispositions fixées par voie réglementaire.

Article 15 :

Si la résiliation du contrat de location prévue à l'article 14 ci-dessus intervient au cours des neuf premières années de gestion, la société de gestion en informe sans délai les copropriétaires et la société de promotion qui doit, dans le mois qui suit cette information, désigner une nouvelle société de gestion de sorte à permettre aux acquéreurs de bénéficier effectivement, et dans les mêmes conditions au moins, de l'exploitation commerciale de leur bien, conformément à l'article 4 de la présente loi, pour la durée du bail restant à courir.

En cas de non désignation d'une nouvelle société de gestion par la société de promotion dans le délai prévu à l'alinéa ci-dessus, et sans préjudice des dispositions de l'article 19 de la présente loi, les copropriétaires de la résidence immobilière de promotion touristique, réunis en assemblée générale extraordinaire, décident, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés possédant une ou plusieurs unités gérées par la société de gestion, de confier la gestion de leur résidence à une nouvelle société de gestion et la nomment en qualité de syndic de la résidence pour la durée du bail restant à courir, et le contrat visé à l'article 5 de la présente loi est conclu entre le président de l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires et la société de gestion choisie.

Article 16 :

Si la résiliation d'un contrat de bail par la société de gestion, ayant pour conséquence de réduire le nombre d'unités gérées par la société de gestion en deçà du pourcentage fixé à l'article premier ci-dessus, intervient au-delà de la période des neuf premières années de gestion, la société de gestion en informe sans délai les copropriétaires qui, s'ils désirent maintenir la gestion de la résidence en tant que résidence immobilière de promotion touristique, désignent une nouvelle société de gestion et la nomment en qualité de syndic de la résidence immobilière de promotion touristique, dans les mêmes conditions prévues à l'article 3 ci-dessus, sous réserve du respect du pourcentage visé à l'article premier ci-dessus.

Article 17 :

Il peut être procédé, d'un commun accord entre les parties, au renouvellement de tout contrat de location entre le copropriétaire et la société de gestion qui arrive à échéance. A défaut, le copropriétaire reprend la libre disposition de son unité de logement et la société de gestion reprend les meubles dont elle est propriétaire. Il en résulte la levée de l'inscription visée à l'article 2 ci-dessus.

Le non renouvellement du contrat de location par l'une des parties ne donne lieu à aucune indemnité au profit de l'autre partie.

Si à l'expiration du délai de neuf ans prévu à l'article 2 ci-dessus, le nombre d'unités de logement dont le contrat de bail est renouvelé au profit de la société de gestion n'atteint pas le pourcentage prévu à l'article premier ci-dessus, la résidence concernée perd automatiquement la qualité de résidence immobilière de promotion touristique.

Article 18 :

En cas de manquement de la société de gestion à ses obligations contractuelles, les copropriétaires de la résidence immobilière de promotion touristique décident en assemblée extraordinaire, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés possédant une ou plusieurs unités gérées par la société de gestion, de saisir la juridiction compétente afin de prononcer la résiliation des contrats de bail conclus avec ladite société et de confier la gestion de leur résidence à une nouvelle société de gestion qu'ils nomment en qualité de syndic de la résidence pour la durée du bail restant à courir.

Dans ce cas, le contrat visé à l'article 5 de la présente loi est conclu entre le président de l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires et la société de gestion choisie.

Chapitre IV : Sanctions

Article 19 :

Sans préjudice des sanctions prévues par la législation pénale, toute société de promotion d'une résidence immobilière de promotion touristique ne respectant pas les dispositions des articles 3, 4 et 15 de la présente loi est punie d'une amende de 100.000 à 200.000 dirhams, et en cas de récidive dans les cinq années qui suivent une condamnation irrévocablement prononcée, d'une amende de 200.000 à 400.000 dirhams.

Article 20 :

Les licences accordées en application de la présente loi, sont retirées par l'administration compétente, après explications fournies par le titulaire :

- si les conditions requises pour leur délivrance et prévues à l'article 6 de la présente loi ne sont plus remplies ;
- si le titulaire a volontairement méconnu de façon grave et répétée, les obligations qui lui incombent ;
- lorsque la juridiction compétente prononce la résiliation des contrats de bail conclus entre les copropriétaires et le titulaire de la licence pour manquement de ce dernier à ses obligations contractuelles envers les copropriétaires.

Article 21 :

Les licences accordées en application de la présente loi, sont retirées d'office par l'administration :

- en cas de condamnation pour fraude fiscale, douanière ou pour infraction à la réglementation des changes, ou
- lorsque le titulaire de la licence a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Article 22 :

Sans préjudice des sanctions prévues par la législation pénale, l'exercice de l'activité de société de gestion sans être titulaire d'une licence ou après le retrait de celle-ci est puni d'une amende de 100.000 à 200.000 dirhams, et en cas de récidive dans les cinq années qui suivent une condamnation irrévocablement prononcée, d'une amende de 200.000 à 400.000 dirhams.

Article 23 :

Outre les officiers de police judiciaire, la constatation des infractions aux dispositions de la

présente loi est effectuée par les délégués régionaux du tourisme, les inspecteurs et les contrôleurs du tourisme, dûment assermentés et mandatés à cet effet, par le ministre chargé du tourisme.

Chapitre V : Dispositions transitoires et diverses

Article 24 :

Les résidences immobilières à vocation touristique existantes, répondant aux normes fixées en application de la législation relative aux établissements touristiques, peuvent être converties en résidences immobilières de promotion touristique.

La décision de convertir la résidence en résidence immobilière de promotion touristique est prise en assemblée générale extraordinaire des copropriétaires.

La décision n'est valable que si le pourcentage visé à l'article premier est atteint.

L'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires confie la gestion de la résidence immobilière de promotion touristique à une société de gestion pour une durée au moins égale à neuf ans.

Dans ce cas, le contrat visé à l'article 5 de la présente loi est conclu entre le président de l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires et la société de gestion choisie et la résidence est soumise à l'ensemble des dispositions de la présente loi à l'exception de celles relatives aux obligations de la société de promotion prévues dans les articles 3, 4, 5, 9, 10 et 15.

Article 25 :

Les hôtels, les hôtels clubs, les maisons d'hôtes, les auberges et les pensions, classés en application de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, telle que modifiée ou complétée, ne peuvent être convertis en résidences immobilières de promotion touristique.

Les résidences hôtelières classées en application de la loi précitée n° 61-00, peuvent, sur autorisation de l'administration, être converties en résidences immobilières de promotion touristique. Dans ce cas, les obligations mises à la charge de la société de promotion en vertu de la présente loi incombent au propriétaire de la résidence hôtelière.

Titre deux : Dispositions modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques

Article 26 :

Les dispositions de l'article 2 de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 1er rabii II 1423 (13 juin 2002), sont modifiées et complétées comme suit :

(Cf., article 2 de la loi n° 61-00 promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 13 juin 2002).