

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE REPUBLIQUE DU MALI

Un Peuple - Un But - Une Foi

LOI N°99- 040 / DU 10 AOUT 1999

REGISSANT LA PROMOTION IMMOBILIERE

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du 29 juillet 1999 ;

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

TITRE I : DU CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 1er : La promotion immobilière consiste à réaliser ou à faire réaliser :

- des opérations de lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat,
- la construction, l'achèvement ou la rénovation d'immeubles.

Les immeubles susvisés peuvent être individuels, semi-collectifs ou collectifs à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou à usage professionnel en vue de la vente, de la location-vente ou de la location simple.

TITRE II : DES CONTRATS DE PROMOTION IMMOBILIERE

CHAPITRE PREMIER : DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 : Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite " Promoteur Immobilier " s'oblige envers une autre personne appelée maître De l'ouvrage, à faire procéder pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Le promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage.

Il est notamment responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le promoteur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu quant à ces opérations, à des obligations d'un locateur d'ouvrage.

ARTICLE 3 : Le contrat de promotion immobilière emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence de prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

ARTICLE 4 : Le promoteur ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci.

Si avant l'achèvement du programme le maître de l'ouvrage cède des droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

ARTICLE 5 : La mission du promoteur ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur.

ARTICLE 6 : Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens de l'une ou l'autre partie du contrat de promotion immobilière n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

ARTICLE 7: Toute personne physique ou morale désirant faire de la promotion immobilière doit se conformer aux dispositions législatives ou réglementaires fixant les formalités administratives de création d'entreprises en République du Mali.

ARTICLE 8 : Les opérations de promotion immobilière sont soumises à l'autorisation préalable du Ministre chargé de l'Habitat ou de son représentant légal. Un cahier de charge particulier fixera les modalités pratiques de cette autorisation pour chaque opération immobilière.

En plus des cas d'annulation spécifiques de l'autorisation prévus par les cahiers de charge, la déclaration de faillite entraîne de droit la nullité de l'autorisation.

ARTICLE 9 : Le promoteur immobilier est tenu de présenter une comptabilité régulière et de déposer les déclarations requises auprès de l'administration des Impôts.

CHAPITRE II : DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION

ARTICLE 10: Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, est soumis aux règles édictées dans le chapitre précédant ainsi qu'à celles du présent chapitre.

ARTICLE 11: Lesdites règles ne s'appliquent pas obligatoirement lorsque la personne intervient en qualité de vendeur ou de locataire d'ouvrage et d'industrie, ou lorsque le maître de l'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente.

Il en est de même lorsque la même personne s'oblige en qualité :

- d'organisme d'habitation à loyer modéré ou de société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes morales de droit public ;
- d'architecte, d'entrepreneur d'ouvrages ou de technicien n'accomplissant que les opérations administratives prévues à l'article 2 de la présente loi.

Par ailleurs, les sociétés de construction qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût, ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

Dans ce cas toutefois, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par le représentant légal ou statutaire de ladite personne assumant les obligations du promoteur.

ARTICLE 12 : Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un acte écrit ou, éventuellement, par plusieurs actes séparés correspondant chacun à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser.

Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature effective de tous les actes concernant l'ensemble des opérations à réaliser.

ARTICLE 13: Malgré toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti. Toutefois le délai accordé ne pourra dépasser un (1) an.

Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

ARTICLE 14 : Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni même accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

ARTICLE 15 : Les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie pour la bonne exécution de leur mission quand ils agissent :

- comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière ;
- comme sociétés agissant par mandat pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

ARTICLE 16 : Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

CHAPITRE III : DE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

ARTICLE 17 : Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage est tenue de conclure avec ledit maître de l'ouvrage un contrat écrit.

ARTICLE 18 : Dans ledit contrat, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

- d'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le ou les emprunts nécessaires au financement de la construction sans que ce mandat soit express et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces emprunts ;
- de subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;
- d'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la concession du contrat initial ;
- de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;
- de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;
- d'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements à la réception des travaux.

ARTICLE 19 : Le contrat défini à l'article 17 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;
- l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;

- l'obtention des emprunts demandés pour le financement de la construction ;
- la souscription de l'assurance de dommages ;
- l'obtention de la garantie de livraison.

Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier déterminée à partir de ce délai, sont précisés par le contrat.

Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article 18 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

ARTICLE 20 : En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

- le coût des dépassements du prix convenu, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction ;
- les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;
- les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Dans ces conditions, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions conformes aux modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux.

La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et le cas échéant, à l'expiration du délai limite prévu pour dénoncer les vices apparents ou, dans le cas où des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

Un décret pris en Conseil des Ministres fixe la nature des garanties de même que les conditions et limites dans lesquelles elles s'exercent.

ARTICLE 21 : Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance.

ARTICLE 22 : Dans les cas de défaillance du constructeur et nonobstant l'accord express du maître de l'ouvrage, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état

d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

ARTICLE 23 : Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

Cette disposition ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité.

ARTICLE 24 : Au cas où le contrat prévoit la révision du prix, celui-ci est calculé sur la base d'un indice national du bâtiment tous corps d'état, publié par le Ministre Chargé de la construction et dont la variation mesure l'évolution du coût des facteurs de production.

ARTICLE 25 : Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant.

Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article 19.

CHAPITRE IV : DU BAIL A CONSTRUCTION

ARTICLE 26 : Constitue un bail à construction, le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix ans. Il ne peut se prolonger que d'accord parties.

ARTICLE 27 : Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées.

A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

ARTICLE 28 : Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Le cessionnaire ou la société est tenu aux mêmes obligations que le cédant qui demeure lié par les dispositions de l'article 27.

ARTICLE 29 : Le prix du bail peut consister dans la remise au bailleur, à des dates et conditions convenues, de tout ou parties d'immeubles, de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèce, ce loyer est affecté d'un coefficient révisable par périodes successives de trois ans au moins et comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.

ARTICLE 30 : Le preneur est tenu de toutes les charges relatives tant aux constructions qu'aux terrains, y compris les taxes et impôts dus.

A ce titre, il est expressément tenu des réparations de toutes natures pour le maintien des constructions en bon état d'entretien. Par ailleurs, il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.

Toutefois, le preneur n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri pour cas fortuit ou force majeure ou par un vice de construction antérieur audit bail, s'agissant des bâtiments existants au moment de la passation du bail.

Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

ARTICLE 31 : Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Les servitudes passives telles que privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur, notamment les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

ARTICLE 32 : Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.

CHAPITRE V : DU BAIL A REHABILITATION

ARTICLE 33 : Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature en vue de louer cet immeuble pour usage d'habitation pendant la durée du bail.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

Le preneur peut être un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale ou un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes à faibles revenus et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans une collectivité territoriale.

Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze ans et ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Enfin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

ARTICLE 34 : Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ou saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Il est cessible malgré toute convention, mais la cession ne peut être qu'à l'un des organismes mentionnés au troisième alinéa de l'article 33 avec l'accord du bailleur.

Toutefois, ce droit ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué.

Le cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire.

ARTICLE 35 : Six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut proposer aux occupants de l'immeuble un contrat de location prenant effet à cette date.

A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou qui n'accepte pas l'offre de règlement est déchu de tout titre d'occupation de l'immeuble à l'expiration du bail à réhabilitation.

En tout état de cause, au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble en bon état libre de location et d'occupation.

ARTICLE 36 : Le bail à construction et le bail à réhabilitation sont publiés au livre foncier par inscription.

CHAPITRE VI : DES VENTES D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE

ARTICLE 37 : La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par contrat.

La vente peut être conclue à terme ou à l'état futur d'achèvement.

ARTICLE 38 : La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engageant à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de la livraison.

Le transfert de propriété s'opère de plein droit par acte authentique constatant l'achèvement de l'immeuble et produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

ARTICLE 39 : La vente à l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.

Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 40 : La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat spécifique, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent par ailleurs à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée ou pour cause de décès.

ARTICLE 41 : Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé des vices apparents de construction, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

ARTICLE 42 : Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, aux obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application de l'article 2 de la présente loi. Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages conformément au même article.

ARTICLE 43 : L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de 5 (cinq) mois, suivant la nature desdits vices et suivant l'usage du lieu où la vente a été faite.

Dans le cas spécifique prévu à l'article 42 ci-dessus, l'action doit être introduite, sous peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.

ARTICLE 44 : Lorsque l'un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou à l'état futur d'achèvement, ladite vente est assujettie aux dispositions de l'article 41 de la présente loi.

Toutefois, l'action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.

ARTICLE 45 : Dans le cas de vente à l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet.

Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

ARTICLE 46 : Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation avec l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, sous peine de nullité, revêtir la forme notariée.

Un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent doit être par ailleurs conclu lorsque la personne qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, procure directement ou indirectement à l'acheteur le terrain ou le droit de construire sur le terrain, sous réserve que l'acheteur soit société de promotion immobilière.

Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par une telle société constituée sous la forme d'organisme d'habitations à loyer modéré, de société civile immobilière entre deux ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou de société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut :

- stipuler que le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix ;
- prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après achèvement de la construction.

ARTICLE 47 : Au cas où le contrat défini à l'article 46 ci-dessus prévoit la révision du prix, celui-ci ne peut être calculé qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le service compétent.

ARTICLE 48 : Lorsque avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt aidé, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision de prêt.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat.

ARTICLE 49 : La vente prévue à l'article 48 ci-dessus peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à l'acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Le contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si la vente n'est pas conclue du fait du vendeur ou si elle fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

ARTICLE 50 : Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux dispositions des articles 45, 46 et 49 ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

Un délai de grâce peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément aux textes en vigueur.

Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais octroyés. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

ARTICLE 51 : Toute clause contraire aux dispositions des articles 45 à 49 de la présente loi est réputée non écrite.

ARTICLE 52 : Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles 46 à 50 est punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de neuf cent mille (900.000) à deux millions (2.000.000) F CFA ou l'une de ces peines seulement.

Ne sont pas considérés comme des versements au sens de la présente loi, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

ARTICLE 53 : Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions du présent chapitre, détourne tout ou partie de ces sommes, est punie des peines prévues par le code pénal relatives à l'abus de confiance.

ARTICLE 54 : Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions du présent chapitre, les personnes condamnées en application des articles 52 et 53 ci-dessus.

TITRE III : DES AVANTAGES ET GARANTIES OFFERTS AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

CHAPITRE I : DES AVANTAGES COMMUNS AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

ARTICLE 55 : Les personnes physiques ou morales de nationalité malienne et les étrangers régulièrement établis au Mali conformément à la législation en vigueur, exerçant ou désirant exercer une activité dans le secteur de la promotion immobilière, bénéficient des garanties générales et des avantages prévus par les textes en vigueur.

ARTICLE 56 : Des avantages spécifiques, en particulier fiscaux et douaniers, sont accordés aux promoteurs immobiliers en fonction de la nature et du volume de l'opération immobilière.

Un décret pris en Conseil des Ministres détermine les modalités d'attribution de ces avantages.

CHAPITRE II : DES AVANTAGES PARTICULIERS AUX OPERATIONS IMMOBILIERES A CARACTERE SOCIAL

ARTICLE 57 : Les promoteurs immobiliers publics et privés, qui s'investissent principalement dans la production de logements économiques à travers la réalisation d'opérations immobilières à caractère social, bénéficient des avantages particuliers suivants:

- prix préférentiel pour le terrain du domaine de l'Etat ou attribution à titre gratuit de terrain assortie d'une clause de réserve de propriété au profit de l'Etat ;
- exonération du paiement des frais d'enregistrement des actes.

Un décret pris en Conseil des Ministres détermine les modalités d'attribution des avantages particuliers.

ARTICLE 58 : La réalisation d'opérations immobilières à caractère social doit concerner au moins cent (100) logements économiques.

Au sens de la présente loi, le logement économique se définit comme une habitation dont le coût d'acquisition ou le loyer est en rapport avec les moyens financiers des personnes à faibles revenus.

TITRE IV : DES DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 59 : Tout promoteur bénéficiaire de quelque avantage que ce soit, accordé en application de la présente loi, ayant violé une de ses obligations s'expose aux sanctions prévues par la réglementation en vigueur et notamment le retrait de l'agrément.

ARTICLE 60 : Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les modalités d'application de la présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures notamment les Ordonnances N°92-029/P-CTSP portant réglementation de la profession de promoteur immobilier et N°92-028/P-CTSP portant code particulier des investissements immobiliers.

Bamako, le 10 Août 1999