

Mali

Application de la loi de promotion immobilière

Décret n°2021-0037/PT-RM du 30 janvier 2021

[NB - Décret n°2021-0037/PT-RM du 30 janvier 2021 fixant les modalités d'application de la loi régissant la promotion immobilière (JO 2021-05)]

Art.1.- Le présent décret fixe les modalités d'application de la loi régissant la Promotion immobilière.

Art.2.- Est considérée comme promoteur immobilier toute personne physique ou morale, dûment agréée, qui exerce l'activité de Promotion immobilière telle que définie par la loi régissant la Promotion immobilière.

Art.3.- L'activité de promoteur immobilier constitue une profession réglementée au sens de la législation et de la réglementation en vigueur, dont l'exercice est exclusif de toute autre activité rémunérée.

Chapitre 1 - Des conditions d'accès et de l'exercice de la profession de promoteur immobilier

Art.4.- L'exercice de la profession de promoteur immobilier est soumis à l'obtention préalable d'un agrément et à la détention d'une carte professionnelle.

Section 1 - Des modalités d'octroi de l'agrément

Art.5.- L'agrément est délivré dans les conditions ci-après par le guichet unique :

a. Pour les personnes physiques :

- être de nationalité malienne ou ressortissant d'un Etat membre de l'UEMOA ou d'un Etat étranger ayant conclu une convention d'établissement avec le Mali ;
- avoir vingt et un ans révolus ;
- être en règle vis-à-vis des administrations fiscales et de la sécurité sociale ;

- avoir au moins un diplôme de Brevet de Technicien (BT2) ou son équivalent au moins dans le domaine du bâtiment et des travaux publics ;
- avoir un justificatif de paiement de la caution de garantie financière ;
- ne pas être frappé d'une des interdictions ou incompatibilités prévues à l'article 7 nouveau de la Loi n°2018-056 du 11 juillet 2018 régissant la Promotion immobilière.

b. Pour les personnes morales :

- être constitué en société de promotion immobilière de droit malien ou d'un Etat membre de l'UEMOA ;
- avoir son siège ou avoir une représentation légale au Mali dont le premier responsable est âgé de vingt et un ans révolus et de nationalité malienne ou ressortissant d'un Etat membre de l'UEMOA ou d'un Etat étranger ayant conclu une convention d'établissement avec le Mali ;
- être en règle vis-à-vis des administrations fiscales et de la sécurité sociale ;
- avoir un justificatif de paiement de la caution de garantie financière.

Art.6.- L'agrément est délivré, après avis favorable des services techniques du ministère en charge de l'Habitat, par le Guichet unique.

Les services techniques du ministère en charge de l'Habitat disposent d'un délai de trente jours, à la date de la réception de la demande d'avis, pour donner leur avis.

Passé ce délai, le silence de ces services équivaut à un avis d'acceptation.

Art.7.- La demande d'agrément est déposée par la personne physique ou le représentant légal ou statutaire de la personne morale auprès du Guichet unique.

Art.8.- La demande d'agrément comporte les pièces suivantes :

a. Pour les personnes physiques :

- une demande timbrée ;
- un certificat de nationalité malienne ou ressortissant d'un Etat membre de l'UEMOA ;
- un casier judiciaire datant de moins de trois mois ;
- un extrait d'acte de naissance ;
- un quitus fiscal en cours de validité ;
- une copie certifiée conforme d'un diplôme de Brevet de Technicien (BT2) au moins dans le domaine du bâtiment et des travaux publics ou un certificat d'équivalence reconnue ;
- un document justifiant de la propriété d'un siège ou d'une attestation de location d'immeuble ;
- un justificatif de paiement de la caution de garantie financière ;
- une attestation d'immatriculation NINA ou copie de la Carte NIF ;
- un justificatif de souscription d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle.

b. Pour les personnes morales :

- une demande timbrée ;

- une copie authentique des statuts, une copie du PV de l'Assemblée générale constitutive et la liste des administrateurs ;
- un quitus fiscal en cours de validité ;
- une attestation de patente ou justificatif d'exonération ;
- une attestation d'immatriculation au Registre de Commerce et du Crédit immobilier ;
- une attestation d'immatriculation NINA ou copie de la Carte NIF ;
- une attestation d'immatriculation au registre des services compétents du ministère en charge de l'Habitat ;
- une copie certifiée conforme du diplôme du représentant légal ou statutaire ;
- un document justifiant de la propriété d'un siège ou d'une attestation de location d'immeuble ;
- un justificatif du paiement de la caution de garantie bancaire ;
- un justificatif de souscription d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile et professionnelle.

Le promoteur immobilier étranger, qui désire exercer au Mali, n'accomplissant pas les conditions prévues par la présente loi est tenu de se mettre en association ou en groupement avec un ou plusieurs promoteurs immobiliers maliens agréés.

L'agrément, octroyé par enregistrement au guichet unique, est individuel et non susceptible de toute transaction.

Section 2 - De la carte professionnelle

Art.9.- Il est délivré une carte professionnelle au promoteur immobilier, après l'obtention de l'agrément, par le ministère en charge de l'Habitat.

Art.10.- Le dossier de demande de la carte professionnelle est déposé auprès des services compétents du ministère en charge de l'Habitat et comporte les pièces ci-après :

a. Pour les personnes physiques :

- une demande timbrée ;
- deux photos d'identité ;
- une copie certifiée conforme de l'agrément ;
- un justificatif du paiement du prix de la carte ;
- deux timbres de 5000 FCFA.

b. Pour les personnes morales :

- une demande timbrée ;
- deux photos d'identité du représentant légal ou statutaire ;
- une copie certifiée conforme de l'agrément ;
- un justificatif du paiement du prix de la carte ;
- deux timbres de 5000 FCFA.

Art.11.- Ne peuvent prétendre à la délivrance de la carte professionnelle que les promoteurs immobiliers en règle vis-à-vis de l'administration fiscale.

Art.12.- La carte professionnelle est individuelle, incessible et non transférable. Elle a une durée de cinq ans et est délivrée, conformément à un modèle établi par décision du Ministre en charge de l'Habitat.

Le renouvellement de la carte professionnelle est effectué dans les mêmes conditions que la délivrance.

Le duplicata est délivré sur demande après présentation d'un certificat de perte.

Art.13.- Le prix de la carte professionnelle est fixé par décision du Ministre en charge de l'Habitat.

Section 3 - De la garantie financière

Art.14.- La condition de la garantie financière est satisfaite lorsque le promoteur immobilier dépose une caution bancaire, d'au moins 50.000.000 FCFA.

Le promoteur immobilier ne peut prétendre à un programme qu'après présentation d'une garantie financière dont la caution est au moins égale à 50.000.000 FCFA.

Art.15.- La caution cesse de produire des effets :

- en cas de dénonciation du contrat de caution par la banque ;
- à l'expiration du délai de la caution qui correspond à l'année fiscale.

Section 4 - De l'assurance

Art.16.- Le Promoteur immobilier souscrit, auprès d'une société d'assurance agréée, une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle de ses activités.

Art.17.- La responsabilité du promoteur immobilier couverte par l'assurance s'étend aux vices de construction durant un an, après la réception provisoire des constructions et jusqu'à la réception définitive. L'assurance couvre la responsabilité du promoteur dans l'exécution de ses obligations.

Chapitre 2 - Des droits et obligations du promoteur immobilier

Art.18.- Le promoteur immobilier peut prendre l'initiative d'une opération immobilière. Il peut acheter, aménager et céder des terrains.

Art.19.- Le promoteur immobilier doit disposer d'un cadre approprié et décent pour l'exercice de sa profession.

Le cadre prévu à l'alinéa précédent est soumis à un contrôle des agents territorialement compétents du ministère en charge de l'Habitat au début de l'exercice de la profession et annuellement.

Art.20.- Le promoteur immobilier doit faire figurer, sur tous les documents à usage professionnel, le numéro et les références de son agrément, l'adresse du siège social, la dénomination et la forme juridique sous laquelle l'activité est exercée.

Art.21.- Le titulaire de l'agrément est tenu d'apposer en évidence, dans tous ses lieux d'accueil de la clientèle, une fiche indiquant le numéro de l'agrément, la dénomination, la forme juridique et l'adresse, s'il s'agit d'une personne physique.

Art.22.- Le promoteur immobilier doit disposer des ressources humaines compétentes dans le domaine technique, administratif et juridique à savoir :

- un ingénieur dans le domaine des travaux publics ou du bâtiment ;
- un juriste titulaire au moins de la licence en droit ;
- un comptable titulaire, au moins, du Brevet de Technicien (BT2) ;
- toutes autres compétences nécessaires à son activité.

Art.23.- Le promoteur immobilier a l'obligation de tenir informés les services compétents du ministère en charge de l'Habitat, de ses programmes par dépôt de copie originale.

Art.24.- Dans le cadre de ses activités professionnelles, le promoteur immobilier accomplit tous les actes d'administration par lui-même ou par ses représentants légaux.

La délégation de pouvoirs ou de signature se fait exclusivement par acte notarié. Une expédition de cet acte est transmise dans les soixante-douze heures au Ministre en charge de l'Habitat par écrit.

Les représentants légaux des personnes morales reçoivent leurs pouvoirs des statuts. Tout changement intervenu dans lesdits statuts est porté à la connaissance du Ministre en charge de l'Habitat, dans les mêmes délais et forme prévus à l'alinéa 2, ci-dessus.

La délégation de pouvoirs et l'attribution de la qualité de représentants légaux ne sont accordées qu'à des personnes remplissant les conditions requises pour exercer la profession de Promoteur immobilier.

Art.25.- Tout engagement professionnel obligeant le promoteur immobilier, quel que soit la forme juridique sous laquelle il s'exerce, fait l'objet d'une convention écrite préalable définissant la nature et l'étendue des missions et interventions, ainsi que des modalités de rémunération.

Art.26.- Le promoteur immobilier s'assure que les ouvrages s'exécutent, conformément aux normes de construction en vigueur et engagement contractuel.

Art.27.- Le promoteur immobilier est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité.

Il ne peut évoquer le fait d'une sous-traitance pour échapper à la responsabilité qui est la sienne en raison de la mauvaise exécution des travaux.

Le promoteur immobilier est tenu de livrer tous les composants d'un programme, conformément aux normes en vigueur, notamment dans les conditions d'habitabilité, de sécurité, d'hygiène et de fonctionnalité.

Art.28.- Le non-respect par le promoteur immobilier des obligations entraîne la suspension de tout ou partie des avantages accordés et, le cas échéant, le retrait de l'agrément, sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires.

Art.29.- Les tiers ne sont pas liés par une obligation née du contrat de promotion immobilière.

Toutefois, en cas d'irrégularités, dûment constatées et qui leur causent préjudice, ils peuvent fonder leur action sur le champ de la responsabilité délictuelle.

Art.30.- Tout programme d'opérations immobilières réalisé par un promoteur immobilier fait l'objet de réception provisoire et définitive par une commission créée à cet effet par décision de l'autorité contractante.

Le promoteur immobilier informe les parties prenantes au programme, en indiquant la date de réception des travaux.

Chapitre 3 - Dispositions transitoires et finales

Art.31.- Un délai de douze mois est accordé à compter de la date de signature du présent décret, aux Promoteurs immobiliers pour se conformer aux dispositions ci-dessus.

Art.32.- Le Ministre des Affaires foncières, de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministre de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation, le Ministre des Transports et des Infrastructures, le Ministre de l'Economie et des Finances et le Ministre de l'Industrie, du Commerce et de la Promotion des Investissements sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera enregistré et publié au Journal officiel.