

CIH  BANK

W

O

E

S

G

GUIDE
DE VOTRE
PREMIER
**ACHAT
IMMOBILIER**

TOUT SAVOIR AVANT
DE SE LANCER.

GUIDE DE VOTRE PREMIER ACHAT IMMOBILIER

TOUT SAVOIR AVANT
DE SE LANCER.

SOMMAIRE

ÉTAPE 1 : LA RECHERCHE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

1. Identifier les critères de choix de votre logement
2. Choisir votre bien immobilier
3. Inspecter votre bien avant de l'acquérir

ÉTAPE 2 : LA PREPARATION DE L'ACQUISITION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

1. Évaluer votre budget
2. Signer les contrats préliminaires à la vente

ÉTAPE 3 : L'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER

1. S'orienter vers un notaire
2. Signer le contrat définitif de vente

ÉTAPE 4 : LA FINALISATION DE L'ACQUISITION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER ET LA PREPARATION DE VOTRE DEMENAGEMENT

1. Enregistrer et inscrire le contrat de vente
2. Raccorder votre bien en eau et en électricité
3. S'enquérir des taxes et impôts liés à votre bien

DÉCOUVREZ NOTRE RÉSEAU DE PARTENAIRES

CIH  BANK

DES
C



L'acquisition d'un bien immobilier est l'un des premiers pas à franchir dès l'entrée dans la vie active.

Il s'agit d'abord d'un investissement par l'achat d'un actif qui, très souvent, garde ou gagne de la valeur. Ensuite, il s'agit d'un gain de stabilité pour une sécurité financière et familiale.

L'acquisition du premier bien immobilier constitue une première étape dans la vie à plus d'un titre, celle de l'investissement et celle de la stabilité.

C'est un projet de vie qui doit être mûrement réfléchi et préparé et avant de se lancer, il est important de bien se renseigner et de se poser les bonnes questions.

A cet égard, ce guide répond de manière concise et pratique à toutes les questions qu'il importe d'identifier et de connaître avant de réaliser une acquisition immobilière.

Ce guide s'étend à toutes les natures de biens immobiliers, qu'il s'agisse d'un logement construit ou bien d'un terrain à construire.



ÉTAPE 1 LA RECHERCHE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

1. IDENTIFIER LES CRITÈRES DE CHOIX DE VOTRE LOGEMENT

Quels sont les critères à prendre en considération ?

Plusieurs critères peuvent conditionner l'acquisition d'un bien immobilier. Les critères de recherche dépendent généralement des besoins de chacun selon la taille de la famille, les habitudes quotidiennes, etc.

Il n'existe donc pas de liste exhaustive de critères mais on peut sélectionner ceux les plus importants pour vous :

- Le type de bien recherché (appartement, villa, terrain) ;
- La superficie du bien
- L'état du bien (neuf, seconde main, à rénover) ;
- L'emplacement et le quartier (fréquentation, parking de stationnement, sécurité) ;
- La proximité des commodités (écoles, jardins, marchés, commerces, mosquée ...)
- Le voisinage (propreté, densité).

Il existe une multitude de critères qu'il convient d'adapter à vos besoins prioritaires et accessoires.

Pour la recherche du bien, est-il judicieux de faire appel à une agence immobilière ?

Le recours à un professionnel pour la recherche d'un bien permet un gain de temps et l'ouverture sur plusieurs opportunités qui ne figurent souvent pas sur les sites d'annonces.

L'agent immobilier a généralement pour mission de vous conseiller sur le bien qui conviendra au mieux à votre situation familiale et financière.

Pour ce faire, l'agent immobilier devrait s'engager à l'avance sur un certain nombre de points, notamment :

- Le taux de sa rémunération ;
- L'existence d'un éventuel conflit d'intérêts, s'il est rémunéré à la fois par le vendeur et par vous;
- L'existence d'une exclusivité, lorsqu'il négocie avec le vendeur de ne pas recourir à un autre agent immobilier pour la vente du bien.

2. CHOISIR VOTRE BIEN IMMOBILIER

Comment préparer efficacement la visite du bien ?

Lors de la visite du bien en compagnie de l'agent immobilier ou du propriétaire, il importe de poser toutes les questions nécessaires à votre adaptation dans votre nouveau foyer, notamment : Le voisinage, le stationnement et le garage, le quartier, la sécurité, le transport...

Il est également judicieux de déterminer les points importants et différenciateurs pour vous, par exemple : Une buanderie, un balcon, un espace privé sur le toit de l'immeuble, un double vitrage ...

Quels sont les points de vigilance à prendre en considération en cas d'un achat en copropriété ?

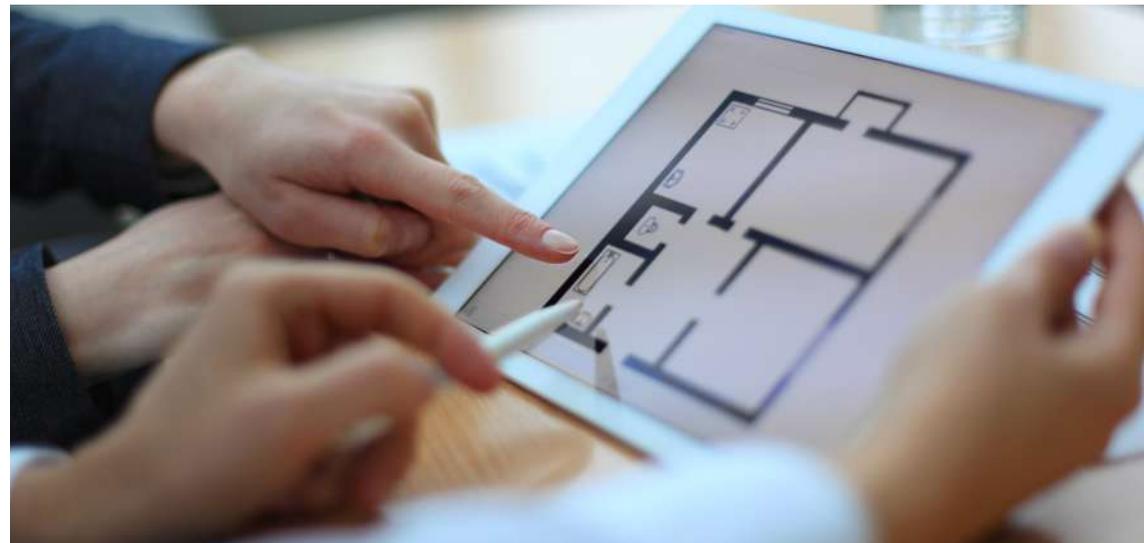
La copropriété peut être très pratique lorsque les règles de cette dernière sont connues et respectées.

Tout copropriétaire a le droit d'user, d'exploiter et de disposer de la partie divise qui lui revient dans l'immeuble selon son affectation.

Les copropriétaires doivent user des parties indivises et communes selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Pour la bonne marche de la copropriété, un syndic est nommé, par les copropriétaires, lors d'une assemblée générale, qui a pour mission d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété, de gérer la trésorerie du syndicat et d'administrer les parties communes.

Si vous comptez financer la totalité ou une partie du montant d'acquisition du bien par financement bancaire, un compromis de vente doit être établi avant la signature du contrat de vente définitif réalisé par le notaire.



Quels sont les points de vigilance à prendre en considération en cas d'un achat sur Plan ?

Lorsque vous souhaitez acquérir un bien sur plan, il est important de récupérer auprès du promoteur immobilier les documents suivants :

- Le certificat de propriété du titre foncier mère, qui fera l'objet d'éclatement ultérieurement : vérifiez que le vendeur signataire du contrat de réservation est bien le propriétaire du terrain inscrit à la conservation foncière ;
- Le plan de masse : vérifiez l'existence de jardin et d'autres commodités (mosquée, école, bain maure, etc.)
- Le cahier des charges administratives, pour s'assurer de la nature du projet : vérifiez l'existence d'ascenseur et d'autres équipements annoncés par le vendeur;
- L'identité des partenaires du promoteur : vérifiez si l'entreprise de construction est en bonne situation financière et identifier l'architecte ainsi que le notaire proposés.

Lors d'une réservation sur Plan, le paiement d'une avance doit donner lieu, en plus de la délivrance d'un récépissé, à la signature d'un contrat de réservation ou d'un contrat de vente préliminaire selon l'état d'avancement des travaux.



Quels sont les points de vigilance à prendre en considération en cas d'achat d'un terrain nu à construire ?

L'acquisition d'un terrain nu en zone urbaine devrait être précédée par la vérification des éléments suivants :

- Le plan du lotissement : vérifiez l'étendue du projet et l'agencement des lots ;
- L'existence des commodités : vérifiez l'existence des espaces verts, la mosquée, l'école, etc., ainsi que leurs emplacements dans le lotissement ;
- Le plan des voiries et chemins d'accès : vérifiez l'existence de moyens de transports connectés au lotissement ;
- Le style architectural et urbain du quartier : vérifiez le style de construction (R+1, R+2 sans magasins, villas, R+3 avec sous-sol, etc.).

Pour les terrains nus en zone rurale, il est à noter que les terrains de nature agricole ne peuvent être cédés qu'à des personnes de nationalité marocaine.

En effet, la loi interdit toute acquisition de propriétés agricoles ou à vocation agricole par des non-marocains, à titre gratuit ou onéreux.

Pour les marocains souhaitant construire sur un terrain nu en zone rurale, la construction doit respecter une zone de recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique riveraine et de 5 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

La construction doit également respecter les conditions suivantes :

la superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé doit être égale ou supérieure à un (1) hectare

la surface au sol constructible ne peut être supérieure au 1/50 de la superficie totale de la parcelle (soit 200 m² par hectare), cette surface au sol ne pouvant excéder en aucun cas 800 m²

la hauteur maximale de la construction ne peut excéder 8,50 mètres, toute superstructure comprise

Néanmoins, le permis de construire peut prévoir des conditions particulières, selon chaque région.

Quels sont les points de vigilance à prendre en considération en cas d'acquisition d'un logement ancien?

Pour les logements anciens, il existe deux cas de figure :

• L'acquisition d'un logement ancien ou vétuste, telle que les maisons dans les médinas ou les riads : dans ce cas, l'acquisition devrait être conditionnée par une étude technique à même d'identifier le risque de démolition ;

• L'acquisition d'un logement seconde main ou plus : dans ce cas il convient de vérifier l'état des travaux modificatifs qui auraient pu être réalisés sur le bien (par exemple, démolition d'un mur porteur) ainsi que l'état de la plomberie).



3. INSPECTER VOTRE BIEN AVANT DE L'ACQUERIR

Quels sont les éléments à vérifier avant d'entamer les démarches d'achat ?

La consultation du dossier du bien auprès de la conservation foncière

Une fois que vous avez trouvé le bien qui vous convient, il est fortement recommandé de consulter le dossier de ce dernier auprès de l'ANCFCC et ce sur la base du numéro de titre foncier.

En effet, toute personne a le droit de consulter le dossier d'un titre foncier déterminé directement auprès de l'ANCFCC ou bien, en ligne, directement sur leur site web à l'adresse www.ancfcc.gov.ma/certificatspage/.

En l'occurrence, il conviendra de vérifier les informations suivantes :

L'historique du bien : Comment le vendeur a acquis le bien et depuis combien de temps il en est propriétaire.

Si la durée est courte, cela pourrait laisser planer un doute sur des risques liés au voisinage, au quartier, à l'état technique de l'immeuble, etc.

L'état des inscriptions sur le bien : Vérifier si le bien a fait l'objet de procédures contentieuses antérieures à la vente ou si des inscriptions sont toujours portées sur le titre foncier, notamment une hypothèque ou une saisie conservatoire qui empêcherait la concrétisation de la vente ;

La consultation du dossier auprès de l'ANCFCC donne lieu au paiement d'un droit fixe de 50 dirhams.

La consultation du référentiel des prix

La Direction Générale des Impôts (DGI) a mis en place un référentiel des prix de vente des biens immobiliers selon leur nature et leur emplacement, disponible en ligne sur le site de l'ANCFCC à l'adresse www.ancfcc.gov.ma/valeursvenales.

Le prix de vente proposé par le vendeur ne devrait ni être trop inférieur ni trop supérieur au prix suggéré par la DGI dans ledit référentiel.



Comment se renseigner sur le vendeur ?

Avant de signer le contrat de vente avec le vendeur, il est toujours recommandé de vérifier son intégrité.

Sur la base des informations récupérées sur l'identité du vendeur via la consultation de l'ANCFCC, il convient d'accorder une attention particulière aux cas suivants :

- Le bien appartient à plusieurs personnes : vérifiez que toutes les personnes figurant sur le certificat de propriété sont signataires du contrat de vente ;
- Le bien appartient à une personne morale : vérifiez que le signataire est bien le représentant légal de la société et que l'assemblée générale de cette société ait préalablement approuvé cette vente par un procès-verbal dûment inscrit au Registre du Commerce ;
- Le bien appartient à une personne décédée : lorsqu'une personne décède, ses héritiers deviennent propriétaires du bien hérité. Il convient, donc, de vérifier que tous les héritiers sont signataires du contrat de vente.

ÉTAPE 2

LA PRÉPARATION DE L'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER

1. EVALUER VOTRE BUDGET

Quels sont les frais relatifs à l'acquisition d'un bien ?

L'acquisition d'un bien immobilier donne lieu à des frais liés aux travaux d'aménagement à prévoir mais également à des taxes et impôts liés à l'enregistrement et à l'inscription de la vente, payés via le notaire.

- la liquidation des taxes et impôts

Pour la finalisation de l'opération d'acquisition, vous devez vous acquitter des droits d'enregistrement du contrat de vente auprès de la DGI. Les droits d'enregistrement doivent être payés dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de l'acte, sous peine du paiement d'une pénalité. Le taux des droits d'enregistrement est fixé chaque année dans le Code Général des Impôts.

- le paiement des droits de la conservation foncière

S'agissant des droits d'inscription auprès de l'ANCFCC, le contrat de vente donne lieu au paiement des frais suivants :

- Droit proportionnel : 1,5% de la valeur du bien
- Droit fixe : 100 dirhams

- le règlement des honoraires du notaire

Le notaire a le droit de percevoir des honoraires dont le montant est fixé entre 0,5% et 1,5% selon le prix du bien stipulé dans le contrat.

Le notaire pourrait réclamer le règlement des frais à tout moment de la procédure pour lui permettre de réaliser les formalités légales (paiement des droits d'enregistrement, les frais de la conservation, etc.).



Quelles sont vos sources de financement ?

Pour le financement de votre bien immobilier, vous avez généralement deux principales sources en l'occurrence :

- L'apport personnel appelé également autofinancement représentant vos ressources propres, constituées, éventuellement, grâce à une épargne personnelle ;
- Le crédit immobilier accordé par la Banque après l'étude de votre demande et de votre capacité d'emprunt.

Pour les jeunes actifs âgés de 35 ans et moins souhaitant acquérir ou construire leur logement, CIH BANK a mis en place l'offre « Code 35 ».

Le crédit immobilier « Code 35 » vous permet de financer jusqu'à 100% de la valeur du bien à acquérir et ce tout en bénéficiant des avantages suivants :

- Taux de financement et d'assurance avantageux ;
- Exonération des frais du service de restitution d'impôt sur le revenu ;
- Réduction de 50% sur vos frais de dossier.
- Possibilité de régler 11 mensualités sur 12 en choisissant le mois pendant lequel vous ne souhaitez pas être prélevé ;
- Possibilité d'adapter votre mensualité à vos revenus en modulant le montant de votre échéance à la hausse ou à la baisse ;
- Possibilité de bénéficier de report pouvant aller jusqu'à 6 mois durant toute la vie de votre crédit, vous permettant de faire face aux éventuels imprévus.

Comment définir votre capacité d'emprunt ?

La capacité d'emprunt est le montant maximum que vous pouvez emprunter auprès de la Banque. Votre capacité d'emprunt dépend de vos revenus (salaires, rentes, revenus locatives...), vos charges (autres crédits à charge), de votre âge et de la durée du crédit.

Pour connaître votre capacité et avoir plus d'informations sur le crédit immobilier « Code 35 » veuillez-vous adresser à une agence CIH BANK.



Quel est l'avantage fiscal que présente l'achat d'un bien via un crédit bancaire ?

Les pouvoirs publics ont mis en place le service de restitution de l'IR consistant à rembourser une partie des intérêts payés sur le crédit immobilier destiné à financer l'acquisition ou la construction de votre résidence principale.

Pour ce faire, CIH Bank, à travers son service « Restitution d'IR » prend en charge toutes les formalités auprès de l'administration fiscale.

Comment déposer la demande de crédit auprès de CIH BANK ?

Dans une agence CIH Bank, un conseiller vous indiquera la démarche à suivre pour bénéficier d'un crédit immobilier.



2. SIGNER LES CONTRATS PRELIMINAIRES A LA VENTE

Quels sont les points de vigilance en cas de réalisation d'un compromis de vente ?

Le compromis de vente est un engagement du vendeur de vendre son bien à un acheteur qui s'engage à l'acheter.

Pour vous, en tant qu'acheteur, le compromis de vente est une formalité, vous permettant, entre autres d'obtenir un crédit immobilier et devrait, donc, être limité dans le temps. Pour ce faire, le compromis de vente devrait indiquer le prix global de vente du bien et le montant de l'avance perçue par le vendeur.

À l'arrivée du terme convenu, l'une des parties peut refuser d'accomplir son obligation jusqu'à l'accomplissement de l'obligation corrélative de l'autre partie. Par exemple, vous pouvez refuser de payer le prix si le vendeur n'a pas encore obtenu la mainlevée ou la radiation des inscriptions sur le titre foncier.

Pour le vendeur, il peut refuser de remettre les clés du bien si vous ne disposez pas du prix total du bien.

Quels sont les points de vigilance en cas d'un contrat de Vente en l'état futur d'achèvement « VEFA » ?

Une vente est considérée comme VEFA lorsque le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et en transférer la propriété à l'acquéreur en contrepartie d'un prix à payer par ce dernier, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Une vente VEFA peut faire l'objet, de manière chronologique, selon l'état d'avancement des travaux, d'un contrat de réservation ou d'un contrat préliminaire.

Le contrat de réservation

Le contrat de réservation pour l'achat d'un bien immobilier en VEFA devrait faire l'objet d'une attention particulière sur les points juridiques suivants :

- Il est interdit de conclure un contrat de réservation VEFA avant l'obtention du permis de construire par le promoteur ;
- Le contrat doit indiquer la description et la superficie du bien, le prix de vente et les modalités du paiement ainsi que le délai de livraison
- L'acheteur peut se rétracter dans un délai n'excédant pas un (1) mois à compter de la date de conclusion du contrat de réservation
- L'acheteur doit payer 5% au maximum du prix de vente.

La validité du contrat de réservation ne peut pas excéder six mois non renouvelables conduisant obligatoirement soit à la conclusion du contrat préliminaire de vente, soit à la rétractation du contrat de réservation et la restitution des montants avancés.



Le contrat préliminaire de vente

- Le contrat préliminaire de vente doit obligatoirement être réalisé par un notaire ;
- Vous devez, en tant qu'acheteur, de payer 5% à la conclusion du contrat préliminaire ou 10% en cas de non existence du contrat de réservation ;
- Le vendeur doit constituer à votre profit soit une garantie d'achèvement des travaux soit une garantie de remboursement des échéances payées en cas de non-exécution

Dans un délai n'excédant pas soixante jours à compter de l'obtention du permis d'habiter, le vendeur est tenu de procéder à l'accomplissement des formalités nécessaires à l'éclatement du titre foncier, en vue de créer des titres fonciers distincts.



Les frais des actes de la VEFA

Lors de leur conclusion, les actes et conventions relatifs au contrat de réservation et au contrat préliminaire de vente sont exonérés des droits d'enregistrement auprès de la DGI. D'autres frais pourraient être réclamés par le notaire pour l'accomplissement des formalités.

Le tarif de l'établissement du contrat préliminaire de vente de l'immeuble en l'état futur d'achèvement est fixé à 500 dirhams versé au rédacteur de l'acte (soit notaire ou avocat agréé près la Cour de cassation).

Le tarif de l'établissement du contrat définitif de vente est, quant à lui, proportionnel au prix de vente global comme suit :

- de 120.001 dirhams à 200.000 dirhams : 1.000 dirhams ;
- de 200.001 dirhams à 500.000 dirhams : 2.500 dirhams ;
- de 500.001 dirhams et plus : 0,50 % du prix de vente global.

Le calendrier de paiement du prix total du bien

Dans le cadre de la VEFA, vous êtes tenu de payer, au vendeur, une partie du prix global et ce au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon les phases suivantes

5% à la conclusion du contrat de réservation	10% au lancement des travaux
5% à la conclusion du contrat préliminaire ou 10% en cas de non existence du contrat de réservation	
60% divisé en trois phases à payer, selon l'accord des parties, à l'achèvement des travaux de réalisation de chacune des phases suivantes	

- phase des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée ;
- phase des travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ;
- phase des travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

20% à la conclusion du contrat de vente définitif et la remise des clés.

En cas de résiliation du contrat de réservation ou du contrat préliminaire de vente par l'une des parties, la partie lésée a droit à une indemnité fixée à :

15% des montants payés à la date de l'achèvement des travaux des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble	-20% des montants payés à la date de l'achèvement des travaux de finition et l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité
---	--



ÉTAPE 3

L'ACQUISITION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

1. S'ORIENTER VERS UN NOTAIRE

Pour acheter un bien immobilier, le conseil et l'assistance d'un notaire sont fortement recommandés.

Dans une opération d'acquisition d'un bien immobilier, le notaire s'assure, sous sa responsabilité, de l'identité, de la qualité des parties ainsi que de la conformité des documents produits par rapport à la loi ;

Il est aussi responsable de toutes les déclarations et mentions erronées qu'il aurait insérées dans les actes.

Aussi, il constate la date des actes, délivre des exemplaires et copies et assure la conservation des minutes.

SIGNER LE CONTRAT DÉFINITIF DE VENTE

Une fois le bien trouvé et vos sources de financement identifiées, il ne reste plus qu'à concrétiser l'acquisition.

Le contrat de vente doit être établi par acte authentique auprès du notaire.

De manière générale, les actes réalisés par les notaires doivent comprendre notamment :

- Les nom et prénoms de l'acheteur et le vendeur ainsi que leur situation de famille
- Les références complètes des documents ayant servi de base pour la conclusion de l'acte
- L'indication des montants en lettres et en chiffres, notamment la valeur du bien et le prix de vente.
- Les éléments et les clauses de l'acte en désignant l'objet dudit acte de manière complète

Le notaire doit signer l'acte immédiatement après la dernière signature des parties. L'acte acquiert son caractère authentique à compter de la date de signature du notaire. Une fois l'acte signé par l'ensemble des parties, le notaire procède aux formalités d'enregistrement et autres.



ÉTAPE 4

LA FINALISATION DE L'ACQUISITION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER ET LA PREPARATION DE VOTRE DEMENAGEMENT

Après la signature du contrat de vente, le notaire doit se charger de réaliser plusieurs formalités. Les principales formalités liées à la validité du contrat de vente sont :

1. L'enregistrement du contrat auprès de la DGI ;
2. L'inscription du contrat à l'ANCFCC.

Une fois l'acte de vente signé par les parties, le notaire doit procéder à l'enregistrement auprès de la DGI, des actes et s'acquitter du montant dû dans le délai fixé de 30 jours.

Suite à cela, le notaire doit également accomplir les formalités nécessaires à l'inscription aux registres fonciers.

Après la réalisation des formalités par le notaire, celui-ci doit délivrer à l'acheteur un certificat de propriété indiquant le nom du nouveau propriétaire. Le certificat de propriété peut être obtenu à tout moment sur le site web de l'ANCFCC : www.ancfcc.gov.ma/CertificatPropriete/



Comment préparer votre déménagement ?

Le déménagement peut être assuré soit par un professionnel en ayant recours à une société de déménagement soit directement par vous-même en utilisant vos propres moyens.

Lorsque vous faites recours à un déménageur professionnel, il est judicieux de s'assurer des éléments suivants :

- définir la rémunération de l'entreprise de déménagement pour la réalisation de toute la mission ;
- définir la mission de l'entreprise de déménagement entre le transport des meubles et leur installation dans la nouvelle propriété ;
- définir la responsabilité de l'entreprise de déménagement pour la bonne conservation, manutention, déplacement et transport des meubles.

Il importe également de vérifier si l'entreprise de déménagement dispose d'une assurance. La perte des meubles de valeur ou l'avènement d'incidents entraînant la perte de valeur des biens lors du déménagement devrait être couverts par l'assurance.

Comment raccorder le bien en eau et en électricité ?

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble nouvellement construit, d'un terrain à bâtir ou d'un appartement ancien non habité, il sera nécessaire de vérifier, avec le vendeur ou le promoteur, l'existence d'un compteur d'eau et/ou d'électricité.

Le raccordement du bien en eau et en électricité implique la souscription d'un abonnement auprès du fournisseur compétent selon le lieu du bien. Il pourra s'agir d'un abonnement directement auprès de l'ONEE, à la RADEEMA pour les biens situés à Marrakech, à la REDAL pour les biens situés à Rabat, Salé, Témara, Skhirat ou Bouznika, à la LYDEC pour les biens situés à Casablanca, etc.

Le lieu de situation du bien détermine l'organisme chargé du branchement en eau et en électricité.

Chaque organisme dispose de ses propres conditions d'abonnement et modalités de calcul du prix de consommation.

Quelles sont les taxes et impôts liés à votre bien que vous devez connaître ?

- La taxe annuelle des services communaux

La taxe de services communaux est une taxe annuelle sur les immeubles bâtis et les constructions de toute nature et elle est fixée comme suit :

10,50% de la valeur locative pour les biens situés dans le périmètre des communes urbaines, des stations estivales, hivernales et thermales

6,50 % de la valeur locative pour les biens situés dans les zones périphériques des communes urbaines.

- La taxe d'habitation

La taxe d'habitation est une taxe annuelle sur les immeubles bâtis et constructions de toute nature occupés en totalité ou en partie par leurs propriétaires à titre d'habitation principale ou secondaire.

Elle est calculée sur la valeur locative des immeubles et est révisée tous les cinq ans par une augmentation de 2%.

Les taux de la taxe d'habitation sont définis de manière progressive selon le barème suivant en fonction de la valeur locative annuelle du bien:

- De 0 à 5.000 dirhams : exonérée
- De 5.001 à 20.000 dirhams : 10%
- De 20.001 à 40.000 dirhams : 20%
- De 40.001 dirhams et plus : 30% de la valeur mensuelle ou annuelle ?

- la taxe sur les terrains urbains non-bâtis

La taxe sur les terrains urbains non bâtis porte sur les terrains ne contenant pas de construction et situés à l'intérieur des périmètres des communes urbaines. La taxe varie selon la superficie du terrain et elle est due le 1er janvier de chaque année, selon la situation du bien à cette date (terrain toujours nu ou construit).

Les tarifs de la taxe sur les terrains urbains non bâtis sont fixés comme suit :

- zone immeuble : 4 à 20 dirhams/m² ;
- zones villa, zone logement individuel et autres zones : 2 à 12 dirhams /m².

ANNEXE

DÉCOUVREZ NOTRE RÉSEAU DE PARTENAIRES

Pour faciliter votre déménagement et entretenir votre bien, profitez d'avantages exclusifs chez nos partenaires :

PAYEZ PAR CARTE BANCAIRE CIH BANK ET BÉNÉFICIEZ DE

30%
SUR LE SANITAIRE ET LA ROBINETTERIE

15%
SUR LE CARRELAGE

NAFRIM

CIH BANK

Nafrim

Remise de 30%
Spécialisé dans l'importation et la distribution de matériels pour la maison.

<http://nafrim.pro/>

VILLA 52
Voyagez au cœur de vos envies

Payez par carte bancaire CIH BANK et bénéficiez d'une réduction de

15%

CIH BANK

Villa 52

Remise de 15%
Distributeur de mobilier original et intemporel provenant des meilleures productions européennes.

<https://www.villa52.com/>

mondemengeur.ma

FAITES APPEL AUX SPÉCIALISTES DU DÉMÉNAGEMENT ET BÉNÉFICIEZ D'UNE RÉDUCTION DE

10%

OFFRE CLIENT CIH BANK

CIH BANK

Mon déménageur

Remise de 10%
Société de déménagement pour les professionnels et les particuliers.

<https://mondemenageur.ma/>

Payez par carte bancaire CIH BANK et bénéficiez de

15% + **10%**

CIH BANK

Ezio Design

Remise de 10% sur les articles en promotion et 15%

<https://eziodesign.com/>

عند الأداء ببطاقة CIH BANK

استفيدوا من تخفيض **5%**

cosmos

CIH BANK

Cosmos

Remise de 5%
Spécialisé dans la distribution des produits électro-domestiques et HiTech au Maroc.

<https://www.cosmoselectro.ma/>

EXPERT DU SOMMEIL

عند الأداء ببطاقة بنك CIH تستفيدون من تخفيض

15%
على منتجات Simmons

10%
على منتجات Richbond

CIH BANK

Expert du Sommeil

Remise de 10% sur les produits Richbond et 15% sur les produits Simmons. Distributeur de grandes marques de literie.

<https://www.expertdusommeil.ma/>

Payez par carte bancaire CIH BANK et bénéficiez d'une remise de

5% sur tous les services + un diagnostic plomberie et électricité gratuit

sawebliia

CIH BANK

Sawebliia

Remise de 5%
Plateforme de réparation, rénovation et petits travaux de bricolage. Diagnostic de plomberie et d'électricité gratuit.

<https://www.sawebliia.ma/>

Bénéficiez de

10% de réduction en payant par carte bancaire CIH BANK

AmbianceDesign

CIH BANK

Ambiance Design

Remise de 10%
Fabricant de canapés à prix d'usine.

<https://ambiancedesign.ma/>



CODE35

des avantages pour
acheter sa
maison

avant 35 ans

Bénéficiez d'un taux avantageux,
un report d'échéance ainsi qu'une
réduction de

50%

sur vos frais de dossier



**「GUIDE
DE VOTRE
PREMIER
ACHAT
IMMOBILIER」**

CIH  **BANK**