

Parole de notaire

Envie d'acheter ou de vendre un bien immobilier? Sachez qu'il y a tout un parcours à suivre. Mais si les voies foisonnent pour la conclusion d'une transaction, le moyen le plus sûr est de le faire par devant notaire. Maître Houcine Sefrioui, fait le tour de la question pour vous.



Le notaire est un officier public, professionnel d'application du droit dans ses sens large et restreint. Il est désigné pour assurer la sécurité juridique et la sécurité contractuelle. C'est un témoin privilégié des parties. Son rôle est d'appliquer la loi et d'authentifier les contrats. Bien entendu, quand l'une des deux parties tente d'enfreindre la loi, ou essaie d'empiéter sur le droit de l'autre, le notaire intervient parce que, au-delà de la rédaction d'actes juridiques, il a un rôle de conseil. Lesquels actes, authentiques notariés, ont la valeur d'un jugement. Ils ont la force probante et la force exécutoire. En cas de litige, si les deux parties recourent à un juge civile ou commercial, il statue immédiatement quant à l'exécution de ces actes. En Europe un acte notarié est exécuté en l'espace de 3 jours. Au Maroc, il l'est, au plus tard, dans 15 jours.

* Notaire et membre du Conseil Permanent de l'Union Internationale du Notariat Latin et conseiller exécutif chargé des affaires aux Nations Unies à New York, à l'UNESCO et au Vatican.

Acquisition d'un logement: les démarches à suivre

Quand vous voulez acheter ou vendre un bien immobilier, vous avez intérêt à le faire par devant notaire. Ce dernier a pour devoir de vous conseiller sur les conséquences fiscales et juridiques de la vente. Il fait des investigations approfondies en vue de se rendre compte de la qualité du propriétaire et de son droit de disposer du bien en question, notamment en vérifiant sa capacité (mineur, incapable, majeur, dément) et en s'assurant de l'inexistence d'empêchement à la vente. S'il s'agit d'un local en copropriété, le notaire vérifie minutieusement le règlement de copropriété pour s'assurer que le vendeur acquittait régulièrement ses charges. S'il s'agit d'un terrain, il s'assure de sa constructibilité en se renseignant, auprès de l'agence urbaine, de l'absence d'une interdiction de construire ou de la subordination de la vente à l'obtention d'une autorisation administrative. Il examine également l'état des charges du bien à vendre.

Vous Voulez acheter
Casablanca ou à Marrakech

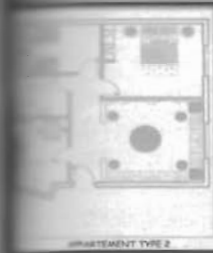
Casablanca

Mohamed V



Comme
L'art de
alliant l'us

Moulay Ismail



Votre appartement
et jardin privé

Marrakech

Quartier Al Manar
à 800m de Marjane



Ne faites pas
de la ville
à part

Contactez nous pour
sans engagement

Notre équipe de professionnels



Tél : 022

e-mail :

La consultation à la conservation foncière

Elle consiste à consulter et à examiner le dossier, à s'assurer de l'identité exacte du propriétaire et de sa carte nationale dans le contrat d'achat qui figure à la conservation foncière. Le notaire examine la situation foncière du terrain: dénomination, superficie, numéro du titre foncier, consistance, emplacement et origine de propriété. Il doit également vérifier que le contrat d'achat a bien été enregistré et que les droits d'enregistrement sont acquittés. Il étudie, également, les conditions spéciales qui figurent dans le titre: vérifier si le duplicata est déposé et voir s'il y a des hypothèques ou des saisies sur le bien en question. Bref, le notaire passe l'acte au peigne fin pour ne laisser passer aucune faille.



Rédaction du contrat

Une fois toutes ces opérations accomplies, il établit le projet de contrat. Il le prépare, reçoit les deux partis et leur expose la situation. Par la suite, chacune des deux parties contractantes peut, en toute liberté, accepter ou refuser et insérer les conditions qui lui convient, avec l'accord de l'autre partie. Le notaire leur applique le principe de l'autonomie totale de la volonté. La personne qui s'engage à acheter ou à vendre jouit de toute sa liberté d'accepter, de refuser, d'ajourner, de demander un délai... Parce que le notaire n'a pas de client. Il a des parties auxquelles

il laisse un total équilibre. Qu'il s'agisse d'un ministre ou d'une personne sans appui, ils sont égaux devant la loi. Le souci du notaire se résume en trois choses: la justice entre les parties, la paix dans la tête des gens, l'impartialité, l'équité et surtout la sincère vérité entre elles.

Les pièges à éviter lors de l'achat d'un bien

Il faut absolument éviter le «Noir». Prenons l'exemple d'une personne qui a envie de vendre un appartement à 500.000 DH. Pour que le vendeur ne paye pas la TPI (Taxe sur les Profits Immobiliers), il propose à l'acheteur d'insérer dans le contrat seulement 400.000 DH. L'acheteur, qui n'ose pas parler de «Noir» devant le notaire, accepte. Le vendeur réclame son argent avant d'aller chez le notaire et le reçoit. Une fois devant le notaire ils déclarent la vente à 400.000 DH. Le contrat est ainsi rédigé et signé sur cette base. Au cas où l'accomplissement de l'acte prend plus de deux ou trois jours, les 100.000 du «Noir» restent en l'air tant que l'acte n'a pas encore été signé.

Deuxième piège: après que les formalités d'enregistrement et d'inscription à la conservation foncière soient effectuées, on avise les habitants de l'immeuble (par l'intermédiaire du syndic de la propriété) et il se trouve qu'ils savent que l'appartement vaut 500.000 DH alors que dans le contrat, ne figure que 400.000 DH. Ils vont exercer



À l'instar des jardins luxueux, raffiné et rosiers, oliviers et notés de prestation et villas climatisées arabo-andalouses à vivre aux jardins un golf de 18 trous gastronomiques, des vivez le sentiment palmeraie 11 de mar

- résidence fermée
- surveillance permanente 24h/24
- maintenance et entretien des espaces verts
- restauration, piscines et spa
- services hôteliers à la carte
- gestion locative avec rentabilité annuelle
- loyers garantis par bail avec semaines d'occupation réservées pour le propriétaire
- services plus: maintenance des résidences, mouse leaping, baby sitting...
- superficies habitables:
- appartements de 60 m² à 130 m² environ
- et villas de 400 m² environ avec jardin de 1200 m² et piscine.

le droit de préemption, «Chefaa». Ils vont chercher un parent intéressé par l'achat de cet appartement, ils iront trouver un avocat et déposeront à la caisse du tribunal les 400.000 DH en plus des loyaux coûts du contrat qui peuvent aller de 10.000 à 30.000 DH. Donc, le préempteur (personne qui a exercé le droit de préemption), achète l'appartement à seulement 430.000 DH au lieu de 530.000 DH.

Le troisième piège, c'est que le service de l'enregistrement connaît la valeur exacte de l'appartement et dispose de postes de comparaison tout autour. Au bout d'un certain temps, il envoie à l'acheteur un avis de révision du prix d'achat lui disant qu'il n'accepte pas les 400.000 DH et réclame, en revanche, 700.000 DH. Là, il lui faudra payer les pénalités et les majorations de retard.

Autre piège à éviter: les arrhes. Il ne faut jamais les donner de personne à personne. Le moyen le plus sûr pour ne pas le perdre est de le consigner chez le notaire. Si vous le donnez et que la transaction ne se réalise pas, vous risquez de ne plus le récupérer. Alors pour éviter tous ces pièges et toutes ces magouilles, il ne faut jamais écouter les courtiers qui vous embellissent les choses et s'éclipsent après avoir touché leur commission.

Les problèmes courants

Les problèmes viennent généralement des propriétés qui ont à la base un écrit sous-seing privé (qui n'a pas été rédigé par un notaire). L'authenticité d'un acte est capitale.

C'est ce qui assure sa sécurité juridique. 92% du contentieux qui est dans les tribunaux a pour origine les écrits sous-seing privés. Les gens ont l'habitude d'effectuer ces écrits chez leurs experts comptables, chez un conseiller, un agent d'affaires... Il faut également se méfier des agents immobiliers qui vous disent : «je vais vous emmener chez un bon notaire». Or il n'y a pas de bon ou de mauvais notaire. Il y a l'obligation du résultat.

Le type d'impôt à payer dépend de la nature du bien immobilier:

- Entre 2,5% (Terrain construit) et 5% (Terrain non construit) .
- 1% plus les droits fixes.
- Ces droits sont acquittés par l'acheteur.

En combien de temps une transaction peut-elle être conclue?

En l'espace de 24 heures, le notaire peut rédiger le contrat et le signer. L'enregistrement demande 48 heures vu que ce service est encombré et qu'il manque de moyens humains. Pour ce qui est de la conservation foncière, le client ne peut pas savoir quand est-ce qu'il peut être inscrit, en raison des grèves qu'ils observent tout le temps. C'est un service public qui échappe au notaire. Quant au greffe, il faut compter une semaine lorsqu'il s'agit d'une affaire commerciale.

Les avantages fiscaux

Quand il s'agit d'un bien immobilier, tout dépend de l'usage qu'on va en faire. Il existe, toutefois, des petits avantages: un taux réduit de 1% pour les premières ventes de logements sociaux et l'enregistrement gratuit pour les terrains destinés à la réalisation d'un projet d'investissement.

Garden Beach



Le rêve devient réalité

Protégé par une plage de sable fin, le Garden Beach bénéficie d'un micro-climat et d'un emplacement unique à seulement 30 minutes de Casablanca. Les 189 appartements, ensoleillés et de très haut standing, sont spacieusement disposés autour d'une piscine, d'un lac et de jardins exotiques.

Mariage de styles. Embrassant l'esprit de l'Andalousie contemporaine, l'architecture allie également la qualité des matériaux modernes et la beauté des matériaux traditionnels. Façades peintes à la chaux vive, tadelakt aux couleurs printanières, tommettes en terre cuite, cheminées aux rendus marbrés...

**L'EXPERT
IMMOBILIER**

Informations
060 1
[www.lexpert](http://www.lexpert.ma)