

- pour l'acquéreur, en l'exonération des droits d'enregistrement et de timbre et des droits d'inscription à la conservation foncière.

Ceci rappelé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

**Article premier :**

Le promoteur immobilier s'engage à réaliser un programme de construction d'au moins cent cinquante (150) logements destinés à la classe moyenne, tels que définis par les dispositions de l'article 247- XXII du Code Général des Impôts.

En vertu de ces dispositions, est considéré comme logement destiné à la classe moyenne, le logement dont :

- le prix de vente du mètre carré couvert ne doit pas excéder six mille (6.000) dirhams, hors taxe sur la valeur ajoutée;
- la superficie couverte doit être comprise entre quatre vingt (80) et cent cinquante (150) mètres carrés ;
- le logement doit être destiné à des citoyens ou des étrangers résidents au Maroc en situation régulière dont le revenu mensuel net d'impôt ne dépasse pas vingt mille (20.000) dirhams.

**Article 2 :**

Le promoteur doit :

- réaliser le programme de construction visé ci-dessus sur une période maximum de cinq (5) ans à compter de la date de délivrance de la première autorisation de construire ;
- céder lesdits logements aux acquéreurs, tels que définis à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus.

**Article 3 :**

La superficie s'entend des superficies brutes comprenant outre les murs et les pièces principales, les annexes suivantes :

- vestibule, salle de bain ou cabinet de toilette, clôtures et dépendances (caves, buanderie et garages), que celles-ci soient ou non comprises dans la construction principale ;
- lorsqu'il s'agit d'un appartement constituant partie divise d'un immeuble, la superficie comprend, outre la superficie des locaux d'habitation telle que définie ci-dessus, la fraction des parties communes affectées à l'appartement considéré, celle-ci étant comptée au minimum à 10 %.

**Article 4 :**

Les acquéreurs de logements destinés à la classe moyenne, tels que définis par les dispositions de l'article 247- XXII du Code Général des Impôts, bénéficient de l'exonération :

- des droits d'enregistrement et de timbre ;
- et des droits d'inscription sur les titres fonciers.

**Article 5 :**

Les acquéreurs des logements objet de la présente convention doivent affecter ces logements à leur habitation principale pendant une durée de quatre (4) années à compter de la date de la conclusion du contrat d'acquisition.

**Article 6 :**

Pour bénéficier des exonérations précitées, les acquéreurs sont tenus de fournir au promoteur immobilier concerné :

- une attestation justifiant le revenu mensuel net d'impôt, qui ne doit pas dépasser vingt mille (20.000) dirhams ;
- une attestation délivrée par l'administration fiscale, justifiant qu'ils ne sont pas assujettis à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers, la taxe d'habitation et la taxe de services communaux assise sur les immeubles soumis à la taxe d'habitation.

Toutefois, les propriétaires dans l'indivision soumis à ce titre, à la taxe d'habitation et à la taxe de services communaux peuvent également acquérir ce type de logement.

**Article 7 :**

L'acte d'acquisition du logement dans les conditions visées ci-dessus doit comporter l'engagement de l'acquéreur de consentir au profit de l'Etat une hypothèque de premier ou de deuxième rang, en garantie du paiement des droits simples d'enregistrement au taux prévu à l'article 133 (I- F) du Code Général des impôts, ainsi que la pénalité et les majorations prévues aux articles 205- I et 208 du même code, qui seraient exigibles au cas où l'engagement visé ci-dessus n'aurait pas été respecté.

La mainlevée de l'hypothèque ne peut être délivrée par l'inspecteur des impôts chargé de l'enregistrement qu'après production par l'acquéreur des documents justifiant que le logement précité a été affecté à son habitation principale pendant une durée de quatre (4) ans.

Ces documents sont :

- une demande de mainlevée ;
- une copie du contrat de vente ;
- une copie de la carte nationale d'identité comportant l'adresse du logement objet de l'hypothèque ou un certificat de résidence indiquant la durée d'habitation effective à ladite adresse ;
- des copies des quittances de paiement de la taxe de services communaux.

**Article 8 :**

Après achèvement des travaux, le promoteur doit se faire délivrer par l'administration ou l'architecte, une attestation justifiant que le projet de construction est réalisé conformément :

- aux prescriptions du ou des cahiers des charges, au cas où le terrain appartient audit promoteur ;
- aux prescriptions du ou des cahiers des charges et aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'appel d'offres, au cas où le terrain est acquis dans ce cadre.

Ces attestations doivent être produites à l'appui de la demande de permis d'habiter.

**Article 9 :**

Le promoteur immobilier est tenu de déposer une demande d'autorisation de construire auprès des services compétents dans un délai n'excédant pas six (6) mois à compter de la date de conclusion de la convention. En cas de non respect de cette condition, la convention est réputée nulle.

**Article 10 :**

Le programme de construction objet de la présente convention ou les projets qui le constituent sont définis et décrits dans le ou les cahiers des charges correspondants, visés à l'article 12 ci-après.

**Article 11 :**

Le promoteur immobilier doit satisfaire à ses obligations de déclaration et de paiement des impôts, droits, taxes et redevances et être en situation régulière vis-à-vis de la Caisse nationale de sécurité sociale (C.N.S.S.).

Il ne doit par ailleurs recourir pour la réalisation des travaux qu'aux entreprises assujetties à la taxe professionnelle, qui répondent à leurs obligations de déclaration et de paiement des impôts, droits, taxes et redevances et qui sont en situation régulière vis-à-vis de la C.N.S.S.

**Article 12 :**

Chaque projet entrant dans le cadre du programme de construction objet de la présente convention est assorti d'un cahier des charges définissant les dispositions et les prestations architecturales et techniques spécifiques.

**Article 13 :**

Le promoteur produira périodiquement au département chargé de l'Habitat, un document relatant l'état d'avancement des travaux de construction réalisés et les indications relatives aux conditions et aux prix de commercialisation des logements destinés à la classe moyenne.

**Article 14 :**

Le promoteur s'engage à afficher dans les bureaux de vente et sur les sites supports des programmes de construction :

- le prix de cession des logements objets de la convention ;
- l'information indiquant :
  - le cas échéant, que le programme bénéficie d'une aide de la part de l'Etat dans le cadre d'un appel d'offres ;
  - que les acquéreurs de ces logements bénéficient de l'exonération des droits d'enregistrement et de timbre et des droits d'inscription sur les titres fonciers.

**Article 15 :**

A défaut de réalisation dans les conditions prévues par l'article 247- XXII du Code Général des Impôts, de tout ou partie des programmes de construction de logements de la classe moyenne, prévus dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, une amende de sept mille cinq cent (7500) dirhams par unité de logement objet d'infraction est applicable au promoteur immobilier, conformément à l'article 191- VI du C.G.I.

**Article 16 :**

La présente convention ne dispense pas le promoteur immobilier du respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et de l'obtention des autorisations exigibles y afférentes.

**Article 17 :**

Les contestations nées de l'exécution de la présente convention sont de la compétence des tribunaux des Provinces ou Préfectures, lieux de réalisation des projets constituant le programme objet de la convention.

Fait à Rabat, le .../.../...

Le Ministre de l'Economie  
et des Finances

Le Ministre de l'Aménagement du  
Territoire National, de l'Urbanisme, de  
l'Habitat et de la Politique de la Ville.

Le Promoteur Immobilier