



تبحثون عن سكن؟

إذا كنتم تبحثون عن سكن، اعلموا ان عروض السكن بالمغرب متعددة. يتضمن هذا الجزء عروض السكن والقوانين والقواعد المنظمة له والمساطر المتعلقة ببناء او شراء سكن.

■ عروض متنوعة للسكن

عروض السكن بالمغرب متنوعة ويمكنكم الاختيار بين عدة انواع من السكن : الفيلات والشقق والاستوديوهات والمانزل... من عدة مستويات



السكن الاقتصادي: يحظى بالعبارة السامية لجلالة الملك كما يتجلى في تزايد عدد أورش السكن الموجه للفئات الاجتماعية الفقيرة او ذات الدخل المحدود في كل انحاء المملكة.

السكن المتوسط: يعرف هذا القطاع نموا كبيرا ويوفر عرضا سكنية موجهة للأشخاص ذوي الدخل المتوسط او العالي نسبيا.

السكن الراقى: يتميز بجودة التجهيزات وبالطابع الراقى للخدمات التي توفرها الإقامة السكنية من هذا المستوى.

يختلف سعر شراء أو كراء السكن بالمغرب باختلاف نوعية السكن ومستواه ومساحته والمدينة والحي الذي يتواجد فيه.

وقد حددت الدولة عددا من التوجهات الاستراتيجية الرامية لمضاعفة عدد المساكن على المدى المتوسط، والاستجابة للطلب على السكن وتشجيع الاستثمار بهذا القطاع المدر للقيمة المضافة وإعادة هيكلة المقاولات العمومية العاملة فيه.

وتطمح هذه التوجهات الاستراتيجية لتسهيل الولوج للسكن عبر :

- تخفيف شروط منح قروض السكن
- تمكين القطاع من الموارد على المدى البعيد
- إحداث صندوق وطني للتضامن يخصص لدعم سكن الإجراء
- تقوية العلاقات بين القوات العمومية والمنعشين العقاريين في إطار شركات
- ترشيد فرض الضرائب على العقار وتكييفها مع الواقع المحلي من اجل تحفيز الاستثمار في قطاع السكن

هل ترغبون في الأصالة ؟ اختاروا الرياض
الرياض بناية ثرائية مغربية. انه بمثابة الدار المغربية النموذجية. يتألف من باحة تطل عليها عدة
صالات وغرف. ويرتبط سعر الرياض بموقعه وحالته ومساحته والمواد المستعملة في بنائه
وتزيينه

؟

ترغبون في الراحة والحدأة؟ اختاروا الفيلا او الشقة
تتعدد بالمغرب البرامج العقارية من اجل الاستجابة للطلب المتزايد على السكن. ويمكنكم إيجاد
فيلات وإقامات جديدة بخدمات ذات جودة عالية (مسبح، حمام، حدائق نخيل، حراسة، مطاعم...)

وتجدر الإشارة الى ان السكن بالمغرب يخضع لعدة تنظيمات من بينها :

- القانون رقم 18-00 المتعلق بالملكية المشتركة
- القانون رقم 67-12 المتعلق بعقد الكراء

للمزيد من المعلومات بخصوص القواعد والقوانين المنظمة للسكن يرجى الإطلاع على
الموقع www.mhu.gov.ma



■ كراء سكن

يخضع عقد الكراء بالمغرب لمقتضيات القانون 67-12 الذي يحدد العلاقات التعاقدية بين اصحاب المحلات
والمكثريين للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني مؤثثة أو غير مؤثثة، التي تفوق مدة كرائها ثلاثين
يوما. ويعالج هذا القانون مسائل الكراء وتقديم الضمانة والزيادات وفسخ العقود والشروط الصحية للمحلات
وحالات الإفراغ.

من بين المقتضيات المنصوص عليها في قانون 67-12 :

- يبرم عقد الكراء وجوبا بمحرر كتابي.
- ضرورة اعداد بيان وصفي للمحل اثناء تحرير عقد الكراء يتضمن وجوبا الاسم الشخصي
والعائلي للمكثري والمكثري، والمهنة، والعنوان.
- بحق للمكثري والمكثري الاتفاق على شروط مراجعة السومة الكرائية ونسبة الرفع من
قيمتها أو تخفيضها.
- لا يجوز الاتفاق على رفع مبلغ السومة الكرائية خلال مدة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من
تاريخ إبرام عقد الكراء.
- تحديد اجل الاشعار بالإفراغ في شهرين.
- لا يمكن أن يزيد مبلغ الضمانة على واجب شهرين من سومة الكراء.

؟

■ بناء وشراء مسكن

✓ الشراء

إن شراء المسكن ليس بالمهمة السهلة. لذا لا ترددوا في طلب الاستشارة من المهنيين كموظفي الأبنك أو أحد الوكلاء العقاريين. ولتمويل سكنكم يمكنكم اللجوء لعدة مؤسسات بنكية.

اعرفوا جهنكم

لا بد من العيش بالمنطقة قبل شراء سكن بها. فانتم لا تشترون سكنا فقط، بل تختارون مدينة وحيا سيصيران فضاء حياتكم خلال اقامتكم.

اطرحوا الاسئلة التالية على انفسكم: هل الاطار العام يلائمكم؟ هل بإمكانكم التأقلم مع ايقاعه واسلوبه (الضجيج، المارة، البعد عن المركز..). هل التجهيزات والبنى التحتية تلائم حاجياتكم؟



تعرفوا على سوق العقار

لا ترددوا في تكرار الزيارات لتكوين فكرة عن الثمن. زوروا عدة عقارات لكي تتمكنوا من تقييمها بقيمتها الحقيقية ومقارنتها ببعضها البعض تقاديا للمفاجآت السبئة.



احصلوا على الرسم العقاري قبل التوقيع على الوعد بالبيع

من الضروري ان تحصلوا على الرسم العقاري من المحافظة العقارية وأن تترجموه عند الاقتضاء. بعض العقارات بلا رسم والمسماة "الملكية" تخضع لنظام القانون الاسلامي ولم يتم تسجيلها بعد في المحافظة العقارية. ولا بد من إجراء التحريات لان هذا الملك قد يكون في ملكية الورثة.



وقعوا عقد البيع لدى الموثق



وقعوا عقدكم لدى الموثق. وتأكدوا لدى الادرات المختصة بان عقد البيع يحترم كل الضوابط القانونية.

الضريبة والمصاريف

- تتطلب عملية التسجيل عقاري بالمغرب اداء ضرائب ومصاريف مختلفة :
- واجب التسجيل عند اقتناء ملك عقاري، وتطبق هذه الضريبة على القيمة الاجمالية للعقار المصرح بها في عقد البيع مع احتساب الضريبة على القيمة المضافة
- رسم التوثيق وهو واجب يتم اداؤه على تحرير العقود التوثيقية ويؤدى للخرينة العامة
 - مصاريف التحفيظ العقاري
 - تحيين البناءات بالمحافظة العقارية (عن الحاجة لذلك)
 - اتعاب الموثق
 - مصاريف مختلفة (تمبر، الخ.)
 - اتعاب الوكالة العقارية (في حالة اللجوء اليها عند الشراء)



ضمانا لاندماج المهاجرين واللاجئين المستقرين بالمغرب تم اتخاذ عدة تدابير بناء على اقتراح وزارة المغاربة المقيمين بالخارج وشؤون الهجرة ووزارة السكنى وسياسة المدينة تسمح لكم بالاستفادة على غرار المواطنين المغاربة من البرامج العقارية التي تمويلها الدولة. وقد تم تبني هذه الاجراءات من طرف قانون المالية برسم سنة 2015. ويتعلق الامر ب:

- السكن الاقتصادي (140.000 DH) المخصص للفئة ذات دخل لا يتجاوز ضعف الحد الأدنى للأجر القانوني
- السكن الاجتماعي بسعر لا يتعدى 250 الف درهم بدون احتساب الضريبة على القيمة المضافة
- السكن الموجه للفئة المتوسطة وللأشخاص الذين لا يتعدى أجرهم الصافي الشهري 20 الف درهم



ومن جهة اخرى فللقاطنين بالمغرب الحق في الاستفادة من المنتوجات الممنوحة من طرف صندوق "ضمان السكن" الذي يضمن القروض الممنوحة للمعنيين من طرف مؤسسات الائتمان.

✓ البناء

للحصول على رخصة البناء لابد من إرفاق طلب البناء بمجموعة من الوثائق وتسليمها للجماعة التي يتواجد مشروعكم السكني على ترابها.

تتم دراسة هذا الطلب من طرف لجنة مختصة لمنح رخص البناء.

لهذه اللجنة صلاحية رفض ملفكم أو قبوله أو القبول مع بعض التحفظات. وفي هذه الحالة ينبغي عليكم تطبيق الملاحظات الصادرة عن اللجنة وإعادة تقديم طلبكم للحصول على رخصة البناء النهائية.

عند انتهاء أشغال البناء ينبغي عليكم التصريح بذلك وتقديم طلب لمصالح التصميم التابعة للجماعة أو الدائرة التي يتواجد بها السكن للحصول على رخصة السكن. ويتم تسليمكم هذه الرخصة بعد التحقق من احترام عملية البناء لكل الشروط القانونية.

للمزيد من المعلومات المتعلقة بالمساطر الإدارية الخاصة بعمليات البناء يرجى الاطلاع على صفحة "ماذا افعل...." و "السكن والعقار" على الموقع الإلكتروني: www.service-public.ma



ما يجب أن تتذكروا

لابد من القيام باستطلاع لكي تتعرفوا على الممارسات المحلية والأحياء والضواحي ومتوسط واجب الكراء (أو ثمن الشراء) حسب الموقع، وكذا المدارس والحضانات التي تتواجد على مقربة منه...
لمساعدتكم نقترح عليكم عدة وكالات عقارية ومواقع الكترونية متخصصة في العقار خدماتها.

✓ الضريبة على السكن

تفرض ضرائب ورسوم على السكن وتختلف حسب:

الأراض المبنية

- ضريبة السكن، تسمى أيضا الضريبة الحضريّة⁸ (TU): وتفرض على العقار المبنى والبنائيات كيفما كانت طبيعتها المسكونة في مجملها أو جزء منها من طرف اصحابها بشكل



⁸ القانون رقم 06-47 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف عدد195-07-1 في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)

دائم أو ثانوي أو الممنوحة مجاناً إما لأزواجه أو لأصولهم أو فروعهم للسكن. ويتكون سلم الرسوم على السكن من اربعة اشطر بحسب القيمة الكرائية السنوية للسكن. ويتم تحديد هذه القيمة بناءاً على متوسط الوجيبات الكرائية للمساكن المماثلة والواقعة في نفس الحي. وتتم مراجعة القيمة الكرائية كل خمس سنوات بزيادة قدرها 2 في المائة.

- ضريبة الخدمات الجماعية ⁹(TSC): ويتعلق الامر برسم محلي يطبق على البنايات كيفما كان نوع استعمالها. ويتم تحديد هذه الضريبة سنوياً بناءاً على القيمة الكرائية السنوية. وتخضع هذه الضرائب لمقتضيات القانون العام ويتم اصدار الاشعار بالضريبة في اسم المالك. ورغم أن الضريبة مفروضة قانونياً على المالك إلا أن أداءها يتم طبقاً لمقتضيات العقد الذي يربط بين الطرفين.

بالنسبة للأراضي غير المبنية لا بد من أداء ضريبتين

- ضريبة الأراضي غير المبنية (تختلف حسب كل جماعة) ولا تفرض إلا على البقع الأرضية الواقعة داخل المدار الحضري.
- ضريبة الخدمات الجماعية TSC

للمزيد من المعلومات بخصوص الضرائب والرسوم المفروضة على معاملتكم العقارية يرجى الاطلاع على الموقع الالكتروني للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية: www.ancfcc.gov.ma وموقع الخزينة العامة للمملكة : www.finances.gov.ma وموقع وزارة الاقتصاد والمالية: www.tgr.gov.ma



⁹ القانون رقم 06-47 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف عدد195-07-1 في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)