

**Stichting Hassan II**

**Voor de Marokkaan Woonachtig in het  
buitenland**

**GIDS VOOR DE MAROKKAANSE INVESTEERDER  
WOONACHTIG IN HET BUITENLAND**

**VASTGOEDSECTOR**



# Inhoudsopgave

Brief van de afgevaardigde Minister.....	7
Presentatie van de sector.....	9
Sectorbeleid.....	11
Algemene aanbevelingen.....	12
Projecttypes van vastgoed.....	13
Registratie en inschrijving.....	14
Realisatie van een verkaveling.....	16
Constructie van een woongroep .....	25
Opdelingen.....	25
Belastingwezen van vastgoed.....	28
Procedures voor de oprichting van een onderneming .....	48
Financieringswijzen van een onderneming...	50
Appendices.....	51

De huidige gids is een informatiedocument. Hij behandelt de sector van "vastgoed" in Marokko, de juridische en reglementaire voorwaarden en de bestuurskundige procedures aangaande de realisatie van een investering binnen dit domein. Het betreft geen aanbeveling tot investering en beroept zich op geen enkele volledigheid. Deze gids pretendeert dus op geen enkele manier voorbij te streven aan de prestaties of raadgevingen van professionele instanties.

De informatie die deze gids bevat is die die van kracht was tijdens haar publicatie. De Stichting Hassan II zal de nodige maatregelen nemen om een periodieke actualisatie te waarborgen. Deze actualisatie zal het onderwerp zijn van nieuwe uitgaven of tussentijdse publicaties, volgens het belang van tussentijdse veranderingen.

## PRESENTATIE VAN DE SECTOR

De bevolking van Marokko kent een bevolkingsgroei van 2% per jaar. De bevolking van Marokko wordt geschat op meer dan 30 miljoen in het jaar 2004.

Dientengevolge is de vraag naar behuizing een constante groei in Marokko, de demografische toename is ontstaan tegelijk met de urbanisatie van de bevolking.

Bovendien vormt de vastgoed sector een ware motor voor de economie. Hij doet een beroep op meerdere beroepsgroepen en vormt zo een uitstekende werkverschaffende sector en toegevoegde waarde. Ter verbetering van de prestaties bemiddelt de Staat, dan wel indirect door de private sector aan te moedigen door bemiddeling van wetten voor investeringen in vastgoed (fiscale voordelen), dan wel direct door de ontwikkeling van publieke en semi-publieke promoties.

Behalve voor professionele verwezenlijkt de promotie van vastgoed hulp voor de drie belangrijkste bemiddelaars, te weten: de gelegenhedaannemers, de makelaars en woningbouwverenigingen.

Tien instellingen, geplaatst onder de hoede van het Ministerie van woningbouw, zijn actief in het domein van promotie van vastgoed.

Het betreft zeven Regionale Instellingen van Inrichting en Constructie (de ERAC's), het Nationaal Bureau voor de Strijd tegen Ongezonde Woonomgevingen (ANHI), de Vereniging voor Uitrusting en Constructie (SNEC) en tenslotte de vereniging Attacharouk.

Volgens een studie verricht door het Ministerie van woningbouw, is de sector van bouwverenigingen samengesteld uit een georganiseerde groep, vertegenwoordigd door 1.400 eenheden en een ongeorganiseerde groep die zo'n 9.200 bemiddelaars betreft.

Daardoor wordt de Marokkaanse woonomgeving nog steeds gedomineerd door een individueel, traditioneel en landelijk karakter. Daardoor vertegenwoordigt het behuizingstype appartement slechts 7% van de woonomgeving en het type villa 3%.

De bezetting van de behuizing wordt gemiddeld geschat op 2,2 personen per vertrek.

De huurprijzen zijn gestegen met hetzelfde ritme als de algemene prijsstijgingen in Marokko. Zodoende zijn de huurprijzen van 1989 ten opzichte van nu slechts de helft gestegen. In verband hiermee kent de huur, die altijd een twistpunt voor de sector van vastgoed heeft gevormd, een belangrijke verandering dankzij de publicatie van nieuwe wettelijke teksten voor de huur. Deze teksten beschermen de huiseigenaren en de huurders voortaan beter.

De realisatie van sociale woningbouwprojecten is één van de huidige prioriteiten in Marokko. In dit verband zijn de aannemers die zich op deze manier inzetten voortaan vrijgesteld van alle heffingen en belastingen.

De sector van vastgoed blijft dientengevolge één van de pijlers van de Marokkaanse economie waar belangrijke mogelijkheden geboden worden aan hen die op een georganiseerde en professionele manier erin weten te ondernemen.

## Sectorbeleid

De beantwoording aan de vraag naar behuizing is één van de prioriteiten van het land. Dientengevolge zijn de genomen maatregelen in het kader van de nationale strategie aangaande wonen de volgende:

- de strijd tegen de ongezonde woonomgeving door de realisering van sociale behuizing;
- de promotie van vastgoed;
- de aanmoediging van de privé-sector;
- het instellen van een code voor de investeringen in vastgoed die meerdere fiscale voordelen eigen aan de sector behelst;
- de aanmoediging van woningbouwverenigingen.

Bovendien genieten de aannemers die overeenkomsten voor de deelname aan de constructie van sociale behuizing tekenen met de Staat, voortaan een totale vrijstelling van alle heffingen en belastingen.

Het huidige document is in het leven geroepen met het oog op het beter informeren van ondernemers aangaande de bestuurskundige en reglementaire procedures gerelateerd aan de investering in de sector van vastgoed.

In dat licht zullen hierna de volgende punten behandeld worden:

- de verschillende types van vastgoedprojecten;
- de procedures in inschrijving van terreinen;
- de realisatie van een verkaveling;
- de constructie van woongroepen;

- de opdelingen;
- het belastingwezen van vastgoed;
- de procedures voor de oprichting van een onderneming;
- de financieringswijzen;
- de voordelen toegekend aan de sector.

# ALGEMENE AANBEVELINGEN VOOR DE REALISATIE VAN EEN VASTGOEDPROJECT

Er is geconstateerd dat bepaalde personen besluiten tot ondernemen enkel omdat ze de mogelijkheid hebben tot het verkrijgen van een krediet. Anderen, die enkel over een eenvoudig idee voor een project beschikken, beginnen met het creëren van een maatschappij en het is slechts daarna dat zij daadwerkelijk het project bestuderen.

Deze manier van handelen komt niet overeen met de logische en wijze gang van zaken die gevolgd moet worden voor de opzet van een project.

De geschikte procedure voor het welslagen van de realisatie van een project dient de volgende vier chronologische stappen te respecteren:

- De nauwgezette identificatie van het project en de analyse van zijn mogelijkheid en overeenkomstigheid met de wensen van de markt en de wetgeving die van kracht is;
- De realisatie van een onderzoek naar de gedetailleerde uitvoerbaarheid waarin de technische, economische en financiële aspecten van het project behandeld worden;
- De constructie van het juridische kader waarbinnen het project zich dient te verwerken (zelfstandige onderneming, vennootschap.);
- De mobilisering van financiële hulpmiddelen benodigd voor de realisatie van het project (eigen kapitaal, krediet.).

Het is algemene regel dat een goed opgezet project alle kansen van slagen heeft, Zelfs dat een goed bedacht project makkelijk te financieren is. Maar enkel die projecten die door professionals beheerd worden kunnen daadwerkelijk slagen.

**Opmerking:** *De procedures van oprichting van een onderneming en de middelen voor financiering worden nader omschreven in het laatste deel van dit document.*

## **DE VERSCHILLENDE PROJECTTYPES VAN VASTGOED**

Een vastgoedproject kan een van de volgende operaties betreffen:

- aankoop van terrein;
- constructie van behuizing voor personeel;
- constructie van een woongroep;
- constructie van lokalen voor professioneel gebruik;
- realisatie van een verkaveling;
- realisatie van een opdeling;
- koop en doorverkoop van vastgoed.

### **AANKOOP VAN TERREIN**

Alvorens de aankoop van een terrein te besluiten, is het nodig zich te verzekeren van de bestemming van het terrein en zijn verordening, door zich de volgende vragen te stellen:

- is het terrein bebouwbaar?
- zijn er voorzieningen in deze zone?
- beschikt het terrein over eigendomsrecht?
- is het terrein vrij van elke hypotheek, beschermende beslag of anders?
- wat is de gangbare prijs in de regio?  
Waar zich te informeren?

De koper kan informatie inwinnen bij een van de volgende instellingen:

- Stedelijke Gemeente;
- Stadsbureau (als dat bestaat);
- Verstedelijkingsafdeling van de Prefectuur of de Provincie;
- Directies en regionale delegaties van de woonomgeving;
- Grondbeheer.

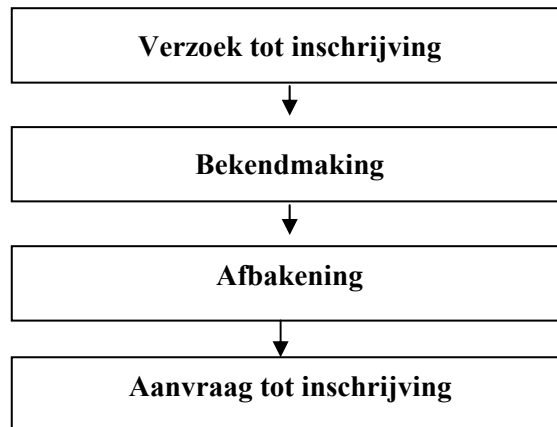
## **REGISTRATIE EN INSCHRIJVING VAN HET TERREIN**

---

Als de ondernemer een kaal terrein bezit of een terrein met te slopen constructies dat niet ingeschreven is, moet deze:

- het terrein registreren;
- voortgaan met de inschrijving van het terrein.

De inschrijving van het terrein bij Grondbeheer geeft toestemming tot het verkrijgen van Eigendomsrecht (T.F.). Deze inschrijving bestaat uit de volgende 3 fases:



**1- Verzoek tot inschrijving van het terrein:**

De eerste te vervullen formaliteit voor het aanvragen van de inschrijving van een eigendom is het deponeren van een verzoek bij Grondbeheer.

## **Procedure voor het verzoek tot inschrijving**

Het deponeren van de aktes (elk stuk dat het bezit van het terrein rechtvaardigt);

De betaling van de rechten en de afgifte van een kwitantie die het nummer toegekend aan dit verzoek draagt.

### **2- Bekendmaking:**

Ter vermijding van elke dubbelzinnigheid wordt het publiek geïnformeerd door het aanplakken van de afbakening bij de vestiging van de lokale autoriteit, bij de rechtbank van eerste instantie en bij het grondbeheer.

### **3- Afbakening:**

De afbakening wordt uitgevoerd door een beëdigd meetkundige ingenieur. Dit heeft het doel de afbakening van de omtrek van het eigendom middels grenspalen die elk een nummer dragen.

Vanaf de ontvangst van het plan (opgesteld na de opmaak en vaststelling van het reguliere plan) en na een hernieuwd onderzoek van het dossier, laat de administrateur een officiële "bekendmaking van afsluiting van de afbakening" in het bulletin publiceren.

Deze bekendmaking van afsluiting informeert het publiek dat na afloop van 2 maanden na deze publicatie geen enkel bezwaar meer ontvankelijk is.

Wanneer er geen bezwaren zijn, gaat de administrateur van het grondeigendom voort met de opmaak van het eigendomsrecht van het betreffende eigendom en met de afgifte aan de eigenaar van het duplicaat van deze titel,

voorzien van een duplicaat van het bijbehorende reguliere plan.

#### **4 – Aanvraag tot inschrijving:**

De aannemer moet vervolgens een aanvraag voor de inscriptie op het bijbehorende eigendomsrecht presenteren aan de conservator.

**Opmerking:** *De inschrijving dient te worden voldaan binnen een tijdsbestek van 18 maanden te tellen vanaf de ondertekening van de aktes.*

---

# REALISATIE VAN EEN VERKAVELING

---

Wij bedoelen met verkaveling elke verdeling van een grondeigendom in twee of meer delen bestemd voor de constructie van woningen of lokalen voor professioneel gebruik.

De creatie van een verkaveling vereist het verkrijgen van een autorisatie afgegeven door de voorzitter van de gemeenteraad. Daarvoor dient een de aanvraag ter autorisatie van de verdeling ingediend te worden bij het gemeentehuis waar de beoogde verkaveling zich bevindt.

## **De bijgevoegde documenten voor de aanvraag van een verdeling**

1. een certificaat van conservering van het grondeigendom dat getuigt dat het te verdelen terrein ingeschreven is of wordt en dat, in dit laatste geval, het vastgestelde tijdsbestek voor het indienen van bezwaren is verlopen zonder dat er één enkel bezwaar geformuleerd werd;
2. een topografisch overzicht;
3. de documenten gerelateerd aan de stedelijke conceptie van de verkaveling (samenstelling van de verkaveling en haar integratie binnen de sector);
4. de technische documenten behorend bij de realisatie van het wegennet en de diverse netwerken (water – riolering – elektriciteit);

Het takenboek dat de voorwaarden voor de vestiging van de constructies evenals de faciliteiten waarvan de realisatie ligt bij de gemeente en welke door de projectontwikkelaar worden gerealiseerd.

5. een plan afgegeven ter conservatie van het grondeigendom dat de grenzen van het

eigendom dat onderwerp van de verkaveling is  
preciseert.

De bijgevoegde documenten bij de aanvraag ter autorisatie voor  
de verdeling moeten in zeventvoud worden ingediend.

Echter, indien de importantie en de plaatsing van de  
verkaveling het rechtvaardigen, kan van de  
projectontwikkelaar een aanvullend aantal exemplaren  
verlangd worden, zonder dat dat meer kan worden dan  
veertien.

De toestemming tot verdeling wordt afgegeven wanneer het  
verkavelingsproject erkend wordt volgens de regelgeving  
van kracht en in het bijzonder met de sanerings- en  
inrichtingsplannen.

Het oordeel van de provinciale of prefecturale dienst van de  
overheid belast met publieke werken, is vereist voor de  
projecten van oeververkaveling van het publieke  
zeedomein of wanneer het terrein gelegen is langs,  
anders dan gemeentelijke, verbindende autowegen.

**De weigering van de autorisatie voor verdeling moet  
gemotiveerd worden:**

De toestemming voor verdeling wordt in het bijzonder  
geweigerd indien de verkavelingen niet verbonden zijn  
middels een wegennet, riolering, drinkwaterdistributie  
en elektriciteit.

**Opmerking:** *Wanneer de bestemming van terreinen bepaald  
wordt door een zonerings- of inrichtingsplan, is de non-  
respons van het beheer binnen een periode van 3  
maanden, een autorisatie tot opdeling waard.*

In dat geval moet de projectontwikkelaar per aangetekende  
brief met bericht van ontvangst, het beheer waaraan hij  
zijn aanvraag geadresseerd heeft, berichten van het  
begin van de werkzaamheden zoals voorzien in het  
dossier van voornoemde aanvraag.

Elke aanvraag tot aanpassing geformuleerd door het beheer onderbreekt de loop van de periode, zoals hieronder vastgesteld.

**Opmerking:** *De autorisatie tot opdeling vervalt wanneer de projectontwikkelaar de facilitaire werkzaamheden niet verwezenlijkt heeft na de afloop van een periode van drie jaar, die loopt vanaf de afgifte van de autorisatie of na afloop van de periode van drie maanden volgend op de non-respons van het beheer.*

# **DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE PROJECTONTWIKKELAAR**

---

## **Het deponeren, bij Grondbeheer, van het goedgekeurde dossier:**

Vanaf het verkrijgen van de autorisatie tot verdeling dient de projectontwikkelaar een exemplaar van het dossier dat onderwerp is van de autorisatie in te dienen bij grondbeheer.

## **De bemiddeling van de architect, de gespecialiseerde ingenieurs en de meetkundige:**

### **1. Architect:**

De toevlucht tot een architect is verplicht voor:

- de stedelijke conceptie van een verkavelingproject;
- de opstelling van de documenten te verstrekken voor het verkrijgen van de autorisatie.

### **3. Meetkundige:**

De toevlucht tot een meetkundige is verplicht voor het opstellen van een topografisch overzicht op basis waarvan de architect het verkavelingproject uitdenkt.

### **4. Ingenieurs:**

De toevlucht tot gespecialiseerde ingenieurs is verplicht voor het opstellen van de technische documenten (plannen en studies) gerelateerd aan de realisatie van een wegennet, riolering, water- en elektriciteitsleidingen.

**Opmerking:** *De projectontwikkelaar moet dan wel een architect, dan wel een gespecialiseerde architect, of een meetkundige aanwijzen als coördinator belast met het toezien op de goede uitvoering van de werkzaamheden.*

#### **5. Facilitaire werkzaamheden:**

Enkel die verkavelingprojecten kunnen geautoriseerd worden, die voorzien in:

- de constructie van interne leveringswegen en parkeerplaatsen;
- de distributie van water en elektriciteit, de afvoer van water en gebruikte materialen;
- de inrichting van vrije ruimtes zoals groene ruimtes, spelterreinen, ...etc.;
- de samenvoeging van elk deel met de diverse interne leidingen van de verkaveling;
- de samenvoeging van wegen en de diverse leidingen met de overeenkomstige hoofdleidingen;
- de constructie van wegen en verbindingen die de vrije toegang tot het strand van de zee toestaan wanneer het een oeververkaveling van het publieke zeedomein betreft;
- de reserveruimtes bestemd voor de algemene faciliteiten en installaties in het algemeen belang van de verkaveling, zoals een winkelcentrum, moskee, hammam, oven, schoolgebouw, apotheek en ruimtes bestemd voor sportactiviteiten.

#### **6. Voltooiing van de werkzaamheden:**

De projectontwikkelaar moet verplicht de voorziene voltooiing van de facilitaire werkzaamheden voor het verkavelingproject melden.

De voltooiingverklaring van de facilitaire werkzaamheden moet door de projectontwikkelaar worden

geadresseerd aan het gemeentelijke bestuur (per aangetekende brief met bevestiging van of tekening voor ontvangst).

#### **7. Voorlopige toestemming tot verkaveling:**

De werkzaamheden aldus voltooid zullen onderwerp zijn van een voorlopige en een definitieve toestemming.

De voorlopige toestemming staat het gemeentebestuur toe zich te verzekeren van de uitvoering van de facilitaire werkzaamheden, de levensvatbaarheid en de sanering, zoals voorzien in het geautoriseerde project.

Deze toestemming moet gegeven worden binnen 45 dagen volgend op de verklaring van de facilitaire werkzaamheden.

#### **8. Definitieve toestemming:**

De definitieve toestemming heeft als doel vast te stellen of het wegennet en de diverse netwerken geen enkel gebrek vertonen.

In het geval dat er gebreken aangetoond zullen worden, alvorens de afgifte van de definitieve toestemming, wordt de projectontwikkelaar verzocht de nodige maatregelen om deze te verhelpen.

#### **De dienstbaarheden die mogen worden opgelegd aan de projectontwikkelaar:**

De bevoegde autoriteit voor de afgifte van de autorisatie voor de opdeling kan wat haar nuttig lijkt opleggen ter aanpassing van het project. Zij mag namelijk:

- de instelling van dienstbaarheden in het belang van publieke veiligheid, de hygiëne, de omloop en esthetiek opleggen;

- het onderhoud van bestaande aanplantingen opleggen;
- het rechtmaken van de grenzen van de verkaveling opleggen;
- voorbehouden aanvullende ruimtes tot algemene faciliteiten verordenen en de installaties in het algemeen belang, waaronder de aanplanting noodzakelijk achten in navolging van de creatie van de verkaveling.

#### **Ingebruikname van bepaalde faciliteiten:**

De projectontwikkelaar die zich opwerpt om voor de gemeenschap hoofdnetwerken zoals wegen en riolering te realiseren, kan, op basis van een afgesloten akkoord met de gemeente, aan de eigenaren die profiteren van de nieuwe netwerken, een tegemoetkoming vorderen.

Deze tegemoetkoming zal worden gevorderd door de gemeente bij genoemde eigenaren en overgedragen aan de projectontwikkelaar tot het bedrag van de werkzaamheden die hij ter plaatse heeft geleverd.

#### **Dienstbaarheden die recht geven op de tegemoetkoming:**

Alle door het bestuur opgelegde aanvullende faciliteiten geven de projectontwikkelaar recht op tegemoetkoming.

De tegemoetkoming is echter niet verschuldigd voor de dienstbaarheden opgelegd aan de projectontwikkelaar voor de publieke veiligheid, de hygiëne, de omloop, de esthetiek en het onderhoud van bestaande aanplantingen en groene ruimtes.

Aangewezen oppervlaktes bestemd voor aanvullende ruimtes en wegnetten geven evenmin recht op tegemoetkoming, indien zij vertegenwoordigen:

- meer dan 25% van de totale oppervlakte, wanneer de gemiddelde oppervlakte van de delen groter of gelijk is aan 1000 vierkante meter;
- meer dan 30% van de totale oppervlakte, wanneer de gemiddelde oppervlakte van de delen kleiner is dan 1000 en groter dan 600 vierkante meter;
- meer dan 35% van de totale oppervlakte, wanneer de gemiddelde oppervlakte van de delen kleiner is dan 600 en groter dan 350 vierkante meter;
- meer dan 40% van de totale oppervlakte, wanneer de gemiddelde oppervlakte van de delen kleiner is dan 350 en groter dan 200 vierkante meter;
- meer dan 45% van de totale oppervlakte, wanneer de gemiddelde oppervlakte van de delen kleiner is dan 200 en groter dan 100 vierkante meter;
- meer dan 50% van de totale oppervlakte, wanneer de gemiddelde oppervlakte van de delen kleiner is dan 100 vierkante meter.

De tegemoetkomingen zijn enkel verschuldigd voor gereserveerde oppervlaktes die groter zijn dan de heffingstoepassingen zoals die hierboven zijn vastgesteld.

De tegemoetkomingen zijn vastgesteld dan wel in der minne, dan wel in gebreke door de rechter op basis van de waarde van het terrein op de datum van de voorlopige goedkeuring.

## **De verkoopaktes, verhuur en verdeling van kavels**

De aktes die overeenkomen met verkoop-, verhuur- en verdeeloperaties mogen enkel doorgang hebben na de voorlopige toestemming van de facilitaire werkzaamheden door de gemeente aan de projectontwikkelaar.

Wanneer de facilitaire werkzaamheden van de verkaveling in gedeeltes volbracht wordt, mogen de aktes enkel opgemaakt worden voor de gedeeltes waarvan de facilitaire werkzaamheden onderwerp zijn geweest van de voorlopige toestemming.

De verkoop-, verhuur- en verdeelaktes dienen te verwijzen naar het takenboek van de verkaveling en moeten worden vergezeld van een gecertificeerde kopie van het proces-verbaal van de voorlopige toestemming.

# **SPECIALE SCHIKKINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP VERKAVELINGEN WAAR DE WERKZAAMHEDEN IN GEDEELTES VOLTOOID WORDEN**

Aan de projectontwikkelaar kan toestemming worden verleend om de uitrusting van de verkaveling te volbrengen in opeenvolgende gedeeltes, volgens de hierna vastgestelde voorwaarden:

Om de toestemming in kwestie te verkrijgen moet de projectontwikkelaar, ter ondersteuning van zijn aanvraag, bovenop vooraf genoemde documenten, een dossier verstrekken dat het volgende bevat:

- een programma voor de spreiding van de werkzaamheden, voorzien van de inschatting en de aangewezen kavels waarvoor toestemming tot verkoop of verhuur zal worden aangevraagd, vanaf de voltooiing van de werkzaamheden;
- een gelegaliseerde verklaring die voorziet in alle bruikbare inlichtingen over de financieringswijzen van de verschillende gedeeltes van de werkzaamheden en over de winstgaranties om gezegde financieringen zeker te stellen, zoals persoonlijke borg, waarborg van de bank en het onderpand.

De garantie moet het voorziene bedrag van de schatting van de facilitaire werkzaamheden dekken, waarvan de uitvoering nog niet voltooid zal zijn op het moment van de verkoop van de eerste kavels.

In het geval dat de projectontwikkelaar het spreidingsprogramma van de facilitaire werkzaamheden niet nakomt, spreekt de voorzitter

van de gemeenteraad hem daarop aan middels een sommering van uitvoering van de voorziene werkzaamheden, binnen een door hem bepaalde periode.

Wanneer deze periode afloopt komt de garantie toe aan de gemeente en wordt zij belast, of een persoon aan wie zij dit delegeert, met de uitvoering van de benodigde werkzaamheden.

De voorlopige toestemming wordt afgegeven voor elk gedeelte van de volbrachte werkzaamheden. Het proces-verbaal van de voorlopige toestemming wordt vergezeld door een verklaring van de voorzitter van de gemeenteraad, waarin de te verhuren of verkopen kavels definitief worden aangewezen.

De definitieve toestemming komt één jaar na het opstellen van het proces-verbaal van de voorlopige toestemming gerelateerd aan de werkzaamheden van het laatste gedeelte.

Wanneer de garantie is samengesteld uit een kapitaalbevroezing op een rekening, dient deze toegankelijk te zijn voor de algemene schatkamer of bij een bankinstelling.

Deze rekening wordt aangevuld vanaf de voltooiing van de werkzaamheden van het eerste gedeelte, door het bedrag van de verkoop van de kavels die zich voordoet na de voorlopige toestemming voor elk gedeelte van de werkzaamheden.

De voortijdige vrijgave van genoemd kapitaal kan worden gerealiseerd naar gelang de uitvoering van de werkzaamheden, na verificatie van de gesteldheid van de vordering van genoemde werkzaamheden, op vertoning van een verklaring getekend door de voorzitter van de gemeenteraad.

De verklaring afgegeven door de voorzitter van de gemeenteraad vermeldt het bedrag van het kapitaal dat mag worden vrijgegeven.

#### **De uitgevoerde constructies in de verkavelingen:**

De te bouwen constructies binnen de verkavelingen vereisen het verkrijgen van een bouwvergunning, zelfs wanneer genoemde verkavelingen zich buiten de gebieden waar deze vergunning vereist is, bevinden.

Wanneer binnen de verkaveling de constructies te verwezenlijken zijn door de projectontwikkelaar zelf, mag de bouwvergunning afgegeven worden vóór voltooiing van de facilitaire werkzaamheden.

### **Het reglement voor gemeenschappelijk eigendom van een verkaveling**

---

Voor de verkavelingen waarvan de gemeenschappelijke gedeeltes, zoals wegennet, groene ruimtes, speelterreinen, privé-bezit blijven, dient verplicht een reglement voor gemeenschappelijk eigendom te worden opgesteld door de projectontwikkelaar.

Het reglement heeft in het bijzonder tot doel, het definiëren van:

- de gedeeltes van de verkaveling die in het gemeenschappelijk bezit van de mede-eigenaren zijn ;
- de verplichtingen van de mede-eigenaren;
- de voorwaarden voor de benoeming van de vertegenwoordiger van het gemeenschappelijk eigendom.

Dit reglement dient te worden afgegeven aan het gemeentehuis vóór de ontvangst van de voorlopige toestemming van de facilitaire werkzaamheden voor de verkaveling.

## **DE BOUW VAN EEN WOONGROEP**

---

Bestaat uit een groep woningen, individuele of gezamenlijke flats ter gebruik van woningen gebouwd op één of enkele aangrenzende percelen.

De te volgen procedures voor de realisatie van een woongroep zijn dezelfde die van toepassing zijn op de realisatie van een verkaveling.

## **DE OPDELINGEN**

---

In de overdekte zones goedgekeurd door een verstedelijkingdocument, evenals het leidende schema en het ontwikkelingsplan van een plattelandse agglomeratie zijn de volgende operaties, onderworpen aan een voorafgaande autorisatie van opdeling.

- de verkoop of de opdeling met als doel de deling van een grondeigendom in twee of meer kavels bestemd voor de bouw;
- de ondeelbare verkoop van een grondeigendom die als gevolg zou hebben de toedracht aan één van de kopers van de rechten van mede-eigenaar, waarbij het equivalent in oppervlakte minder zou zijn dan de voorziene oppervlakte voor de kavels van het terrein door het verstedelijkingdocument.

### **De aanvraag voor realisatie van een opdeling:**

De aanvraag voor autorisatie van opdeling moet worden gericht aan het stadhuis in kwestie, per aangetekende brief met bevestiging van of tekening voor ontvangst.

Deze aanvraag dient te worden vergezeld van de volgende documenten in viervoud:

1. een kaart van het perceel in kwestie, ingevuld door een meetkundige op 1/2000 of bij gebrek

- aan op 1/5000 en voorzien van de oriëntatie, de aanvoerroutes met hun benamingen en de herkenningspunten die de lokalisering van het terrein toestaan;
2. een certificaat van grondbeheer die de aard en vastheid van het terrein naar voren brengt, de naam van de eigenaar, de daadwerkelijke rechten en de grondlasten die bestaan op het terrein.

Wanneer het een mede-eigenaar betreft, dient het onverdeelde deel toekomend aan elke mede-eigenaar te worden bepaald.

Het certificaat is voorzien van een grondbestemmingsplan als de eigenaar is ingeschreven en in het geval dat hij niet is ingeschreven, van een kopie in overeenstemming met de eigendomsakte van het perceel.

3. een massale plattegrond waar alle bestaande bouwwerken op naar voren komen;
4. het plan van het opdelingproject over het algemeen afgebeeld op 1/500 of 1/1000 wanneer het niet gaat om een ondeelbare verkoop.

Elke aanvraag die niet alle hierboven bedoelde documenten bevat, wordt afgewezen.

De autorisatie voor opdeling wordt aan de aanvrager kenbaar gemaakt per aangetekende brief met bericht van ontvangst.

Zij wordt toegekend indien de voorzitter niet binnen een periode van 2 maanden verordent, te tellen vanaf het indienen van de aanvraag.

**Opmerking:** *De geformuleerde aanvraag met het oog op het verkrijgen van toestemming voor het opdelen, is niet ontvankelijk als het betreffende terrein gelegen is in een*

*bouwrijpe zone in aanvraag van een  
verstedelijkingdocument.*

## **FISCALE VRIJSTELLINGEN VOOR VASTGOEDMAKELAARS**

(Artikel 19 van de wet op de financiën 1999-2000)

---

De vastgoedmakelaars, natuurlijke of rechtspersonen die een boekhouding houden, zijn voor al hun activiteiten betreffende de uitvoer van sociale woonprojecten (waar de oppervlakte niet meer is dan 100 m<sup>2</sup> en de waarde de 200.000 Dhs niet overschrijdt), vrijgesteld van belasting, vanaf 1 juli 1999.

De vrijstellingen zijn:

- Registratierechten en merken;
- Inschrijvingsrechten op de grondboeken ;
- Patentenbelasting;
- Belasting op de toegevoegde waarde;
- Ondernemingsbelasting;
- Algemene winstbelasting;
- De deelname aan het nationale verbond op de niet bebouwde terreinen;
- stadsbelasting;
- Alle heffingen, belastingen, vaste kosten en contributies ten gunste van de lokale overheid en hun groeperingen.

Genietend van deze vrijstellingen zijn de vastgoedmakelaars die hun operaties uitvoeren in het kader van een conventie gesloten met de Staat.

Deze conventie gaat uit van aanbestedingsvoorwaarden voor de uitvoer van een constructie voor 3500 sociale woningen, uitgevoerd binnen een periode van maximaal 5 jaar tellende vanaf de autorisatiedatum voor de uitvoer.

Het programma kan meerdere constructieplannen of meerdere plaatsen in meerdere steden bevatten.

De vrijstelling van registratierechten en merken wordt verkregen op de voorwaarde dat de constructie van de woningen binnen 7 jaar voltooid wordt.

De waarborging van een bank zal niet worden terugbetaald en de opheffing van de hypotheek zal niet worden vrijgegeven door de ontvanger van de registratie, die bevoegd is gecertificeerde kopieën van de uitvoer van het werk en de vergunningen hiervoor te tonen.

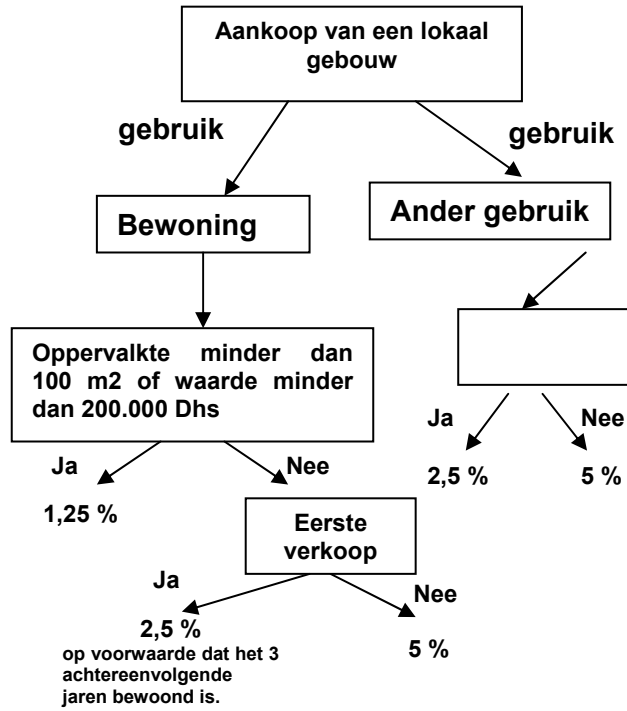
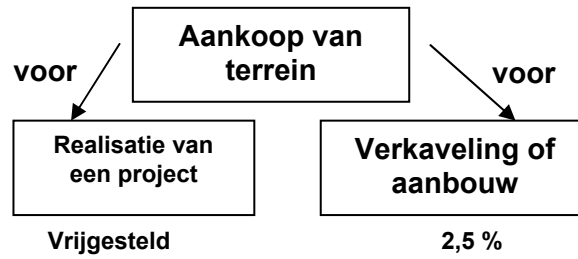
Als de uitvoer van verkaveling of constructie niet binnen 7 jaar gerealiseerd kan worden, dient de koper een vooraf bepaald tarief te handhaven, zijnde 5%.

Om van de vrijstellingen te kunnen genieten, dienen de vastgoedmakelaars een gescheiden boekhouding voor elk programma bij te houden en de volgende documenten aan het eind van het jaar aan de balans toe te voegen:

- Een exemplaar van de conventie en de aanbestedingsvoorwaarden van het eerste jaar
- De staat van het aantal woningen voltooid in het kader van elk programma, hierbij ook de gerealiseerde omzet

Bij het niet voltooien van een (deel van een) programma binnen de gestelde voorwaarden van de conventie, worden de heffingen, belastingen en rechten invorderbaar.

**Te betalen registratierechten bij de aankoop van een terrein of een gebouw**



De registratierechten worden berekend op basis van de waarde van het grondbezit.

Het normale percentage is 5%. Meerdere operaties zijn vrijgesteld of ondergeschikt aan een gereduceerd percentage wat in het voorgaande schema aangegeven is.

Onder de volgende voorwaarden kan men genieten van een gereduceerd percentage:

1- De akte moet een overeenkomst bevatten dat verkaveling of constructie binnen 7 jaar gerealiseerd zullen worden tellende vanaf de autorisatiedatum.

2- De koper moet garantie geven dat de rechten volledig betaald zullen worden, die invorderbaar zijn wanneer de periode van 7 jaar voor de uitvoer van het project niet wordt gerespecteerd:

- Zijnde de waarborging van een bank te storten bij de ontvanger van de inschrijving
- Zijnde het toestaan van een hypotheek op het aangeschafte terrein of vastgoed.

De hypotheek kan in de tweede graad zijn.

### **Rechten op grondbehoud:**

Het tarief voor de rechten op grondbehoud relatief aan overdracht, ruil, gift, deling of huur zijn als volgt ingedeeld:

- Ad valorem recht .....1% van het .....overeengekomen bedrag
- Vast recht.....75 Dhs.
- Minimum voor gewaarwording.....450 Dhs.

**Opmerking :** *Voor de huurders: Het ad valorem recht is berekend op basis van het gezamenlijke huurbedrag alle jaren, voor een maximumduur van 20 jaar. Het vaste recht is vastgesteld op grondbezit.*

## **NOTARIELE BELASTING**

---

De notariële belasting bestaat uit de volgende elementen:

- 0,50% van het bezit aangaande de liquidatie en deling
- 1% van de verkoopprijs aangaande de verandering van eigenaar van een flat en de commerciefonds
- 0,50% van het sociale kapitaal voor de constructieaktes

### **DE BELASTING OP DE ONBEBOUWDE STADSTERREINEN( BOS)**

---

Deze belasting geldt voor onbebouwde stadsterreinen gelegen binnen de stadsgrenzen.

**BOS percentage:**

Deze belasting wordt naar aanleiding van de oppervlakte bepaald:

- Terreinen in een villawijk: 2 Dhs/m<sup>2</sup>
- Terreinen in een flatgebouwenwijk: 4 Dhs/m<sup>2</sup>

Bedragen kleiner of gelijk aan 200 Dhs zijn niet invorderbaar.

**Tijdelijke vrijstellingen:**

- Terreinen gelegen in wijken met gebrekkige water- en elektriciteitsnetwerken;
- Terreinen gelegen in zones waar het verboden is het bouwen;
- Terreinen ongeschikt aan stadsbelasting vanwege de actieve bedrijven in het gebied;
- Terreinen die minder dan 3 jaar geleden zijn aangeschaft.

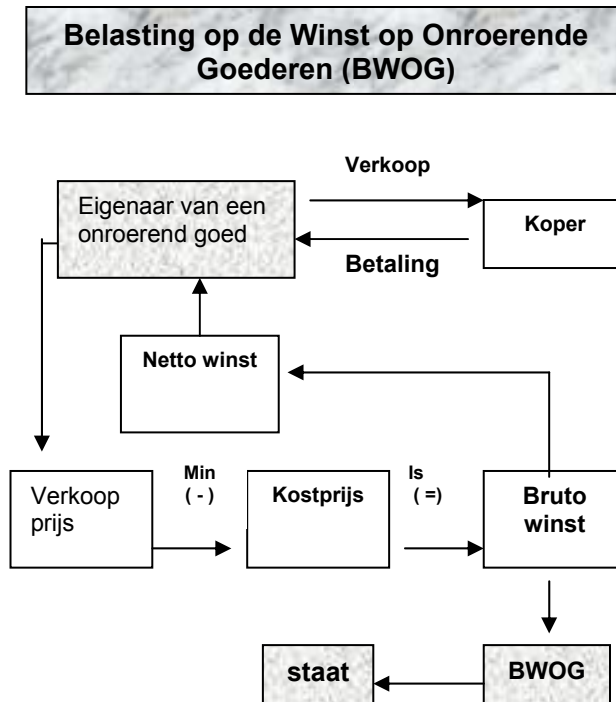
De belasting is voor het hele jaar en gaat in op 1 januari van het belaste jaar.

Wanneer er op een terrein gebouwd wordt, is de belasting niet meer vanaf 1 januari verschuldigd, maar vanaf de autorisatiedatum voor de bouw.

# BELASTING OP DE WINST OP ONROEREND GOED

## Winst en vorderbaarheid:

De belasting op de winst op onroerend goed (BWOOG) is een heffing op de gerealiseerde winst door natuurlijke personen bij de verkoop van terreinen of gebouwen of andere onroerende goederen gelegen in Marokko.



### **Vrijstelling van de BWOOG:**

Vrijgesteld van de BWOOG zijn:

- 1- De winst gerealiseerd bij de verkoop van een woning of een deel van een woning bewoond door de eigenaar, op basis van bewoning tijdens 10 jaar of minder
- 2- De winst als deel van de verkoopprijs, die de 10 miljoen Dhs niet overschrijdt, gerealiseerd bij de verkoop van een woning die bewoond wordt sinds 5 jaar en minder dan 10 jaar op de verkoopdatum, door de eigenaar of door de leden van bedrijven in een bedrijfspand. Belastingbedragen bij een verkoopprijs boven de 1 miljoen Dhs, genieten van een korting van 50%.
- 3- De winst gerealiseerd bij de eerste overdracht van huurders die de woning gebruiken en waar de oppervlakte niet groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de verkoopprijs niet hoger is dan 200.000 Dhs.
- 4- De winst gerealiseerd bij de verkoop waar de totale waarde door het jaar heen de 60.000 Dhs niet overschrijdt.
- 5- De winst gerealiseerd bij de overdracht van rechten op landbouwterreinen gesitueerd buiten de stadsgrenzen, van de mede-erfgenaar of de mede-eigenaar, waarbij de bovengenoemde rechten minstens 4 jaar geleden op de dag van de overdracht zijn verkregen.

### **Bepaling van winst ondergeschikt aan de BWOOG:**

De belastbare winst is gelijk aan het verschil tussen:

**A-** De overdrachtprijs minst de overdrachtskosten

**B-** En de aankoopprijs, verhoogd met de aankoopkosten, de investeringskosten, evenals de interest betaald door de verkoper als betaling voor de gecontracteerde kredieten.

Onder aankoopkosten verstaat men de registratierechten en merken, de rechten op grondbehoud, commissiekosten, en de aktekosten voor de aankoop van het vastgoed.

De aankoopkosten zijn geëvalueerd op 15% van de aankoopprijs, behalve in het geval waar de ontvanger van de belasting kan rechtvaardigen dat de kosten op een hoger bedrag dienen uit te komen.

De aankoopprijs, verhoogd zoals hieronder vermeld, is geëvalueerd door de prijs te vermenigvuldigen met de coëfficiënt in overeenstemming met het jaar van de aankoop, die elk jaar door de administratie op basis van een nationale index voor levenskosten berekend en gepubliceerd wordt.

**Percentage en betalingsvorm van de BWOG:**

Het percentage van de BWOG is vastgesteld op 20% van de belastbare winst zoals deze hieronder gedefinieerd is. Het bedrag van de BWOG kan niet kleiner zijn dan 3% van de overdrachtprijs.

**Datum en plaats van betaling:**

Het bedrag van de BWOG dient aan de ontvanger van de registratie betaald te worden, binnen de twee maanden die volgen na de maand van de overdracht.

---

**Voorbeeld**

---

Een belastingplichtige heeft zijn woning verkocht (een villa) op 15 augustus 1997, voor 1.300.000 Dhs. Deze had hij in 1991 voor 700.000 Dhs gekocht.

De overdrachtskosten zijn verhoogd tot 17.000 Dhs. De aankoopkosten kunnen niet gerechtvaardigd worden.

De geïnteresseerde heeft een verklaring ondertekend in de twee maanden volgende op de overdracht, zijnde 28 oktober van dat jaar.

**Opmerking vooraf:**

Het gaat hier om een woning die de belastingplichtige tijdens meer dan 5 jaar en minder dan 10 jaar bewoond heeft (bekeken op de dag van de overdracht).

Het deel van de winst in overeenstemming met de overdrachtprijs dat de 1.000.000 Dhs niet overschrijdt, is vrijgesteld. De rest is belast met een korting van 50% op het belastingbedrag.

**Berekening van de BWOG naar aanleiding van het voorbeeld:**

**1- Actualisatie van de aankoopprijs :**

(aankoopprijs x coëfficiënt voor actualisatie van de BWOG van het jaar 1991)  
 $700.000 \times 1,27 = 889.000 \text{ DH.}$

**2- Overeengekomen aankoopkosten :**

$889.000 \times 15\% = 133.350 \text{ DH.}$

**3- Vaststellen van de globale overdrachtswinst:**

$(1.300.000 - 17.000) - (889.000 + 133.350) =$   
 $1.283.000 - 1.022.350 = 260.650 \text{ DH.}$

**4- Vaststellen van de vrijgestelde winst**

$\frac{260.650 \times 1.000.000}{1.283.000} = 203.156,65 \text{ DH.}$

**5- Belastbare winst:**

$260.650 - 203.156,65 = 57.493,35 \text{ DH,}$  afgerond op een tiental,  
dus  $57.490 \text{ DH.}$

**6-BWOG voor aftrekposten:**

$57.490 \times 20\% = 11.498 \text{ DH.}$

**7- BWOG verschuldigd (korting van 50% op het BWOGbedrag):**

$$11.498 \times 50\% = 5.749 \text{ DH}$$

**8- Minimum BWOG**

$$1.283.000 \times 3\% = 38.490 \text{ DH.}$$

**9- Minimum BWOG in overeenstemming met het vrijgestelde deel van de overdrachtsprijs:**

$$\frac{38.490 \times 1.000.000}{1.283.000} = 30.000 \text{ DH.}$$

**10- Minimum BWOG in overeenstemming met het deel van de overdrachtsprijs die belastbaar is:**

$$38.490 - 30.000 = 8.490 \text{ DH.}$$

**11- Korting van 50%:**

$$8.490 \times 50\% = 4.245 \text{ DH}$$

Als het minimum BWOG kleiner is dan het bedrag berekend op basis van een percentage van 20%, moet de belastingplichtige het bedrag van **5.749 DH** storten aan de registratieontvanger die deze op zijn laatst 31 oktober 1997 ontvangen heeft.

## DE STADSBELASTING

---

### Gebouwen als woningen:

Voor gebouwen gebruikt als woningen is de stadsbelasting verminderd met 75%.

### Gebouwen als kantoren:

Voor gebouwen gebruikt als kantoren is de huurwaarde verkregen op basis van de kostprijs. Hieruit volgen deze percentages:

- 3% voor terreinen;
- 4% voor gebouwen en hun inrichting;
- 4% voor machines en apparaten.

De percentages zijn als volgt vastgesteld:

Huurwaarde in Dhs	Stadsbelasting
000 Dhs	Vrijgesteld
tot 6.000 Dhs	10 %
tot 12.000 Dhs	16 %
tot 24.000 Dhs	20 %
tot 36.000 Dhs	24 %
tot 60.000 Dhs	28 %
an 60.000 Dhs	30 %

Voor gebouwen en geëxploiteerde terreinen is het percentage 13.5%.

## **DE BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE (BTW)**

De onroerend goed activiteiten zijn ondergeschikt aan belasting op de toegevoegde waarde van 14% (met recht op korting):

### **Vrijstellingen op de BTW:**

Vrijgesteld van BTW zijn de volgende operaties en prestaties:

- leveringen aan zichzelf voor constructie waarbij de oppervlakte niet groter is dan 240 m<sup>2</sup>, uitgevoerd door elk natuurlijk persoon, op voorwaarde dat bovengenoemde constructie voor bewoning door de geïnteresseerde is bedoeld tijdens een duur van 4 jaar, tellende vanaf de eerste bewoningsdatum of het eerste document hierover.

Deze vrijstelling is toepasbaar op:

- vastgoedbedrijven bestaande uit leden van één familie, voor de constructie van een woning bedoeld voor eigen gebruik
- natuurlijke en rechtspersonen die in het kader van een overeengekomen programma, constructies bedoeld voor bewoning door hun personeel bouwen.
- woonconstructies gerealiseerd voor rekening van de leden van de woningcorporatie
- operaties met grondkrediet en krediet op de constructie met betrekking op woningen die een oppervlakte hebben van maximaal 150 m<sup>2</sup> en een waarde van maximaal 500.000 Dhs.

Ook vrijgesteld van de BTW met het recht op korting is het bouwen van (flat)gebouwen exclusief bedoeld voor bewoning, met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximale waarde van 200.000 Dhs.

### **Het terugvragen van betaalde BTW:**

De BTW die de elementen van de prijs van een operaties heeft belast, is aftrekbaar van de BTW op de gehele operatie.

Om van deze teruggave te kunnen genieten, dient de ontwikkelaar zijn omzetcijfers te deponeren bij het lokale kantoor, evenals een teruggavenformulier, vóór het einde van de derde maand die volgt op de datum van vergunning tot bewoning.

Deze aanvraag dient vergezeld te worden van aankoopfacturen, aantekeningen, rekeningen en bankafschriften die de geclaimde uitgaven kunnen bewijzen.

**Opmerking:** *Alle uitgaven hoger dan 10.000 Dhs dienen via de bank geregeld te worden (cheque, overschrijving, wissel...)*

*De BTW die in dit kader is betaald, zal tot 50% teruggegeven worden.*

**Attentie:** *Degene die zelf een woning groter dan 240 m<sup>2</sup> bouwt, wordt als ondernemer beschouwd. En is hij dus ondergeschikt aan de BTW.*

## **DEELNAME AAN HET NATIONALE VERBOND (NV)**

---

### **Tijdelijke vrijstelling van de NV:**

- de terreinen waarvoor een bouw- of verkavelingvergunning is verleend, zijn voor een periode van 3 jaar, tellende vanaf de eerste dag van de vergunning, vrijgesteld.

Bij het niet verkrijgen van een woonvergunning binnen deze periode, dient de belastingplichtige te betalen voor de deelname aan het nationale verbond, verschuldigd voor deze periode evenals de verhogingen en boetes.

### **Rekenbasis voor de NV:**

De basis waarop de NV berekend wordt is:

- **voor de bouw onderhevig aan stadsbelasting,**

De huurwaarde is de basis voor deze belasting. Voor gebouwen die geheel of gedeeltelijk bewoond worden door hun eigenaren, is de belastbare basis gelijk aan de huurwaarde na aftrek van een overeengekomen bedrag van 50.000 Dhs.

- **voor niet-bebouwde terreinen:**

Op de virtuele winst berekend op de deelname aan het nationale verbond, dat wil zeggen, gelijk aan 10% van de koopwaarde van het terrein, vastgesteld op 1 januari van elk jaar

- **voor winst op onroerende goederen:**

Op de waarde die teruggehouden zal worden voor de berekening van de belasting op de winst, zonder vrijstellingen

### **Percentage van de NV:**

Het percentage voor de deelname aan het nationale verbond toepasbaar op de aangegeven bedragen, is:

- Bij opbrengst en winst relevant aan de ondernemingsbelasting of de belasting op de onroerend goedwinst, wordt de NV berekend met een percentage van 25% op het verkregen bedrag wanneer men de specifieke tabel voor belasting als basis gebruikt
- Voor de gebouwen waarvoor een stadsbelasting geldt, wordt de NV berekend met een percentage van 1.5% van de belastbare basis
- Voor niet bebouwde terreinen, is het percentage op deelname aan het nationale verbond gelijk aan 10% van de virtuele opbrengst.

## **STADSBELASTING**

---

De stadsbelasting wordt jaarlijks uiteen gezet op alle vormen van constructies, zo ook op machines en installaties.

**Opmerking:** *Niet ondergeschikt aan de stadsbelasting zijn de gebouwen die permanent vrijgesteld zijn van de stadsbelasting*

### **Percentage stadsbelasting:**

Het percentage voor de stadsbelasting is vastgesteld op:

- ◆ **10%** van de huurwaarde voor de gebouwen gelegen binnen de stadsgrenzen en de begrensde centra;
- ◆ **6%** van de huurwaarde voor de gebouwen gesitueerd in de omliggende zones van de stad

## **ALGEMENE WINSTBELASTING (AWB)**

Als grondopbrengsten worden de volgende opbrengsten gezien, ondergeschikt aan de AWB, wanneer zij niet onder professionele opbrengst vallen:

- 1° - De opbrengsten afkomstig uit verhuur van bebouwde en niet-bebouwde grond en alle vormen van constructies
- 2° - De huurwaarde van gebouwen en constructies die de eigenaren gratis ter beschikking stellen aan derden

### **Vrijstelling van de AWB:**

Niet ondergeschikt aan de AWB is de huurwaarde van gebouwen die de eigenaren gratis ter beschikking stellen aan hun ouders of kinderen en gebruikt worden voor bewoning.

Vrijgesteld van de AWB zijn de goederen die door de eigenaren ter beschikking gesteld worden aan publieke administraties, publieke overheden, privé-werken, en andere organisaties die als publiek orgaan erkend worden.

### **Tijdelijke vrijstellingen:**

De opbrengst afkomstig uit verhuur van nieuwe constructies en toevoegingen op constructies, is vrijgesteld van deze belasting tijdens de 3 jaar die volgen op de voltooiing van de constructie.

### **Bruto grondwinst in de berekening van de AWB:**

De bruto grondwinst van verhuurde goederen wordt vastgesteld door het totale bruto huurbedrag.

Dit bedrag wordt verhoogd met uitgaven die normaal gesproken de taak zijn van de eigenaar, belast door de huurders, wat voor het grootste deel reparaties zijn.

### **Netto belastbare grondwinst:**

De netto belastbare winst (ondergeschikt aan de AWB) wordt

verkregen door een aftrek van 40% van de bruto grondwinst.

### **Percentage AWB:**

Het percentage wordt als volgt vastgesteld:

<b>roep</b>	<b>Percentage</b>
.000 Dhs	vrijgesteld
tot 24.000 Dhs	13%
tot 36.000 Dhs	21%
tot 60.000 Dhs	35%
an 60.000 Dhs	44%

### **Aftrekbaar op de winst:**

Aftrekbaar op de algemene belastbare winst met een limiet van 10%, is het interestbedrag op de gecontracteerde kredieten, in het licht van het kopen of bouwen van een woning met als doel bewoning.

## **BELASTING OP VERKAVELING**

---

De belasting heft alle verkavelingoperaties. Deze is berekend op basis van de totale werkkosten voor het bouwrijp maken, de sanering, en de aanleg van elektriciteit.

### **Percentage voor de belasting op verkaveling:**

Het is vastgesteld op een maximum van 5% van de totale werkkosten voor het bouwrijp maken, de sanering en de aanleg van elektriciteit.

### **Declaratie en betaling van de belasting :**

De belastingplichtigen dienen bij de desbetreffende gemeente aan te geven:

- aan de ene kant, de geschatte totale werkkosten voor het bouwrijp maken, de sanering en de aanleg van elektriciteit, op het moment van het depot van de aanvraag voor een verkavelingvergunning.
- Aan de andere kant, de reële totale werkkosten, op het moment van de levering van de vergunning.

De betaling van de belasting wordt gedaan door de belastingplichtige, bij de kas van de beheerder van de gemeente, volgens de volgende voorwaarden:

- Een aanbetaling van 75% van het bedrag voor de stadsbelasting, betaald op basis van de geschatte totale werkkosten voor het bouwrijp maken, de sanering en de aanleg van elektriciteit, op het moment van levering van de vergunning.
- Het saldo van de stadsbelasting, betaald op basis van de totale reële werkkosten, op het moment van levering van de vergunning.

## **CONTRIBUTIE VAN BUURTBEWONERS VOOR DE INSTALLATIE EN AANLEGKOSTEN**

---

De aanwonende eigenaren van de publieke weg zijn gehouden de constructiekosten en de onroerend goed-rechten te ondersteunen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- wanneer de grootte van de weg kleiner of gelijk aan 12 m is in totaal
- wanneer de grootte van de weg groter dan 12 m is, in totaliteit voor de eerste 12 meters en het midden van de weg deze grootte voorbijgaat
- de aanwonende eigenaren zijn gehouden de aanlegkosten van trottoirs te ondersteunen, op hun onroerend goedrecht, met een limiet van maximaal 4 m
- Zij zijn gehouden het totaal van constructiekosten voor de trottoirband en de straatgoot te ondersteunen
- De eigenaren van terreinen of gebouwen waarvan het riool gesaneerd moet worden, zijn gehouden aan het ondersteunen van de constructiekosten hiervan.
- De betaling van deze bijdrage kan maximaal in 5 jaarlijkse termijnen verdeeld worden. Dit geldt per eigenaar en voor het geheel van de ontvangsten van het boekjaar, wanneer het totale bedrag de 5.000 Dhs overschrijdt.

## **BELASTING OP CONSTRUCTIE**

---

Deze belasting wordt toegepast op operaties die een bouwvergunning nodig hebben.

### **Hoogte van de belasting:**

Het bedrag van de belasting op de bouw is berekend op basis van de oppervlakte ( in gedekte vierkante meters )

Deze is als volgt vastgesteld:

- Collectieve gebouwen / woningen of groepen gebouwen..... 20dh/gedekte m2
- Gebouwen voor industrieel, commercieel, professioneel of administratief gebruik : .....30dh/gedekte m2
- Restauratie: een vast recht met een maximum bedrag van :.....500 dhs.

## ANNEX 1

### DE PUBLIEKE VASTGOEDMAKELAARS

**Société Nationale d'Equipement et de Construction (SNEC) Angle**  
My Ali Chérif et Youssef Bnou Tachafine – Rabat  
Tél:761440/761443/761459/76 1460

**Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre (ANHI) 2,**  
rue Ouskoufia - Rabat  
Tél : 70.05.36/70.04.87/70.50.51/70.74.11 /70.74.17

**Société ATTACHAROUK**  
Ben M'sick -Sidi Othmane (B.R 6741) – Casablanca  
Tél : 38.38.38 / 38 09 84

**E.R.A.C/ Nord Ouest**  
7 rue Bin El Ouidane (Face au collège Iman El Boukhari) Agdal Rabat  
- Tél : 77.83.05/77.82.65/77.82.63/77.82.69

**E.R.A.C / Centre**  
Résidence Abdeî Moumen - Immeuble 1  
Bd Hamza Ben Abdel Moutalib - Derb Ghalef - Casablanca  
Tél :99.79.80/81/82/83/84 - Fax: 99.79. 85 - Telex: 23.706

**E.R.A.C / Centre Nord**  
Rue du Niger – Fès B.P. :1660 - Atlas  
Tél : 62 58 85 / 62 51 30

**E.R.A.C/ Centre Sud**  
18, rue Akra - Meknès  
Té : 52.26.32 / 52.26.27 / 52.26.95 / 52.17.07 / 52.06.07

**ER.A.C/ Tensift**  
Place du 16 Novembre - Marrakech  
Tél : 44 91 56 / 43 40 52

**E.R.A.C/ Sud**  
6, Av. 29 Février - Cheikh Essadi, Talborjt El Jadida -Agadir  
TéI : 84.48.04 /84.17.36 / 84.12.10 / 84.14.20

**E.R.A.C/ Oriental**  
70, Av Allal Ben Abdellah Oujda - Tél 68 27 65 / 68 61 02

**Société d'Aménagement Ryad (S.A.R)**  
Angle Mly-Ali Chérif et Youssef Bnou Tachafine - Rabat  
Tél :761440/762422

**Compagnie Générale Immobilière (COI)**  
42, Charia El Alouine BP 465 - Rabat  
Tél:265361 /731245/731246

**Compagnie Immobilière et Foncière Marocaine (C.I.FM)**  
73, Rue Omar Slaoui - Casablanca  
Tél: 26 53 61/ 26 53 63 / 26 53 64

**Agence de Logements et d'Equipements Militaires (A.L.E.M) 439**  
bis, Av. Hassan II (B.P 153) - Rabat  
Tél : 29 11 61 / 69 17 93 / 69 13 95

**Société de Promotion de l'Habitat Locatif (S.O.P.H.A.L)**  
Place Piétri, Av. My Hassan (BP 4409 Tour Hassan) - Rabat

**Société Nationale d'Aménagement des Communes (SONADAC)**  
18, Bd Rachid - Casablanca  
Tél : 29 57 04 / 29 57 25

<p style="text-align: center;"><b>REGIONALE AFDELINGEN VOOR WOONOMSTANDIGHEDEN</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------

**Direction -Régionale-Agadir Av. Hassan I Cité Dakhla**  
Tél :22-61-60/66

**Direction Régionale- Marrakech**  
Zanquat B. Khafaja, quartier de l'hivernage Guéliz  
Tél 43-35-40

**Direction Régionale -Oujda Av. Zerktouni**  
Tél : 68-41-84

**Direction Régionale - Casablanca 91, Av. Prince My. Abdellah Té**  
22-12-78

**Direction Régionale-Rabat**  
Zanquat Soussa – Tél. 70-2371

**Direction Régionale-Méknés Av. My. Youssef**  
Té : 52-28-91

**Direction Régionale-Fès**  
Av. Chefchaouen - Tél : 65-42-16

**STEDELIJKE AGENTSCHAPPEN EN  
STEDENBOUWKUNDE-INSPECTIES**

**Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de  
l'Aménagement du Territoire -Ministère de l'Intérieur**  
Rabat-Agdal - Tél. : 6725.01

**Agence Urbaine de Casablanca**  
18, Boulevard Rachadi - Casablanca - Tél. 26.19.64/ 79

**Agence Urbaine de Rabat-Salé**  
15, Avenue de France, Agdal - Rabat - Tél. 7708.56

**Agence Urbaine de Marrakech**  
36, Angles Hassan ben M'Barek et Cadi Ayad  
Marrakech -Tél. 43.63.89/ 90

**Agence Urbaine de Fès**  
Boulevard Allai Ben Abdellah, Annexe Wilaya de Fès (B.P: 2448) Tél.  
: 65.36.01/ 04

**Agence Urbaine d'Agadir**  
Imm. Ibnou Tofail, Avenue My Abdellah - Agadir  
Tél. 84.59.98