


5 BONNES CHOSES A SAVOIR



LE RÔLE DU NOTAIRE

Le recours à un notaire est incontournable dans une vente immobilière. Il conseille, rédige les actes : il accompagne ses clients tout au long de leur vente.

Lorsque vous vendez ou achetez un bien immobilier, vous devez obligatoirement passer devant un notaire. **Pourquoi intervient-il ? Quel est son rôle exact ? Et enfin, combien cela coûte-t-il ?** Le point sur toutes ces questions.

1

UNE PREUVE IRRÉFUTABLE

Le notaire représente une preuve. Il conseille, rédige les actes et sécurise l'opération. Il a la responsabilité de protéger acheteur et vendeur, car c'est un conseiller impartial (il se doit de l'être en tout cas). Il doit défendre les deux parties pour être dans le sens de la déontologie stricte de son métier.

C'est un officier public chargé d'authentifier les actes juridiques. Acteur majeur et obligatoire du marché immobilier, l'accès à la profession est réglementé et la fonction de notaire requiert un niveau de compétences et de qualification lui permettant d'obtenir sa nomination en tant que notaire.

2

LE COMPROMIS DE VENTE

Il s'agit du premier document rédigé par le notaire et signé entre l'acheteur et le vendeur. C'est un contrat de vente dont la valeur juridique est identique à celle de l'acte final. Il comprend des informations précises sur l'identité des deux parties, acheteur et vendeur, mais aussi un descriptif du bien, la durée du compromis, le prix de vente définitif, le versement de l'acompte au notaire (s'il y en a) et sa destination en cas de non réalisation de la vente, ainsi que toutes les clauses intervenant entre les parties.

4

FRAIS DE NOTAIRE

Ces frais ne sont pas définis au Maroc malgré la volonté du Ministère de la Justice de mettre en place une tarification. D'une manière générale les frais de notaire sont les suivants :

- Les droits d'enregistrement : perçus par l'Etat et payés par l'acquéreur le jour de l'acte et s'élève à **4,5 %** pour le bien construit (depuis le 1^{er} Novembre 2016)
- La conservation foncière : perçus par l'Etat et également payés par l'acquéreur et qui s'élèvent à **1,5 %** (depuis le 1^{er} Novembre 2016). S'y ajoutent **150 DHS** pour le certificat de propriété
- Les frais de dossier : les coûts de dossier dépendent de sa complexité
- Les honoraires du notaire : aucune règle n'est imposée mais ses honoraires varient entre **0,5 et 1%** du montant d'achat du bien immobilier (il varie selon le montant de la transaction)
- La TVA : **10 %** du montant des honoraires

3

L'ACTE DE VENTE

Une fois toutes les vérifications faites par le notaire en présence des deux parties, il rédige l'acte de vente, lequel doit indiquer que l'une des parties transfère ses droits de propriété à l'autre. L'acte prouve ce transfert lors duquel l'acquéreur remet le règlement du logement au vendeur, et en échange, ce dernier lui cède les clés. La signature de l'acte de vente se fait généralement devant le notaire du vendeur, mais il est possible pour l'acheteur qu'il fasse appel à son notaire. L'acte de vente doit inclure : l'état civil des deux parties, l'adresse de la propriété, la description du bien, les conditions d'achat, les frais et taxes que l'acquéreur doit verser et le prix de vente.

5

UNE TRANSACTION SÉCURISÉE POUR LES DEUX PARTIES

Depuis le 21 Juillet 2015, une nouvelle procédure de consignation des fonds reçus par les notaires est entrée en vigueur. Les notaires sont dans l'obligation de déposer les fonds qu'ils reçoivent, à l'exception des frais de dossier et honoraires, sur un compte professionnel de la CDG. Ainsi les dits notaires deviennent une sorte de garantie pour les dépositaires de fonds, notamment à travers le certificat qu'ils remplissent à chaque fois qu'ils déposent de l'argent sur le compte ouvert à cet effet, qu'il s'agisse de paiement en espèces, par chèque ou par virement.