

Arrêté du ministre des finances n° 355-67 du 17 décembre 1968 pris en application du décret royal portant loi n° 552-67 du 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968) relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie.

LE MINISTRE DES FINANCES,

Vu le décret royal portant loi n° 552-67 du 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968) relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie,

ARRÊTE :

TITRE PREMIER.

DES PRÊTS A LA CONSTRUCTION ET A L'ACQUISITION DE LOGEMENTS.

ARTICLE PREMIER. — Peuvent excéder 75 % de la valeur estimative, avec la garantie partielle de l'Etat, dans les conditions énoncées à l'article 22 du décret royal portant loi n° 552-67 du 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968) susvisé, les prêts accordés pour la construction de logements destinés à l'habitation-personnelle des bénéficiaires du prêt et dont la valeur immobilière totale n'excède pas 100.000 dirhams.

Les prêts ainsi octroyés sont au plus égaux à 75 % de la valeur immobilière totale.

la construction principale, les annexes et les clôtures, les frais d'adduction d'eau, les frais de branchement d'égoûts et d'électricité, l'achat de mitoyenneté, les frais d'actes, la taxe pour l'autorisation de bâtir, les honoraires d'architecte, le paiement des intérêts des sommes avancées avant la prise de possession de l'immeuble et, le cas échéant, le montant de la prime unique d'assurance temporaire sur la vie.

Toutefois, la valeur du terrain n'est susceptible d'entrer en compte qu'à concurrence de 30.000 dirhams.

ART. 3. — Des ristournes d'intérêts peuvent être accordées aux établissements de crédit agréés afin d'atténuer les intérêts mis à la charge des bénéficiaires de prêts contractés pour la construction de logements neufs affectés à l'habitation personnelle des emprunteurs et dont la valeur immobilière totale n'excède pas 150.000 dirhams.

ART. 4. — Les premiers acquéreurs de logements construits dans le cadre de programmes collectifs agréés par le ministre des finances peuvent bénéficier des dispositions de l'article premier et de l'article 3, lorsque ces logements sont destinés à leur habitation personnelle.

ART. 5. — Les ristournes octroyées en application de l'article 3 sont déterminées en fonction des taux d'intérêt pratiqués par les établissements de crédit agréés, afin de ramener à 6 % les intérêts mis à la charge des emprunteurs.

ART. 6. — Les ristournes d'intérêts sont accordées aux emprunteurs pour la durée du prêt, dans la limite d'un maximum de dix ans.

ART. 7. — Le taux et les modalités de versement des ristournes d'intérêts sont fixés, dans chaque cas, par décision du ministre des finances, sur demande présentée par l'établissement prêteur.

La décision d'attribution des ristournes est caduque si le prêt n'est pas réalisé dans l'année qui la suit.

Les ristournes d'intérêts sont supprimées de plein droit si les conditions d'occupation des immeubles qui en ont motivé l'octroi ne sont plus remplies.

TITRE II.

DU CRÉDIT HÔTELIER.

ART. 8. — Les prêts hôteliers et touristiques peuvent dépasser 75 % de la valeur estimative des immeubles et être octroyés avec la garantie partielle ou totale de l'Etat en application des articles 29, 30 et 33 du décret royal portant loi n° 552-67 du 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968) précité, sur proposition du comité de direction de l'établissement de crédit agréé auquel est adjoint à cet effet pour avis un représentant du ministre du tourisme. Le montant et la durée des prêts ainsi accordés sont fixés par décision du ministre des finances.

Toutefois, le montant des prêts déterminé suivant l'intérêt présenté par les investissements ne peut dépasser :

80 % de la valeur immobilière totale, pour la construction d'hôtels de tourisme ou d'ensembles immobiliers à destination touristique ;

90 % du coût des travaux, pour l'agrandissement, la réfection ou l'aménagement de ces mêmes hôtels ou ensembles ;

70 % des dépenses engagées, pour l'achat de mobilier et de matériel d'exploitation.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, la valeur immobilière totale comprend les éléments énumérés à l'article 2 ci-dessus, dans lesquels s'inscrit toutefois le coût total du terrain ainsi que celui des installations sportives et de loisirs et leur équipement.

Cette valeur ne devra pas dépasser, pour chaque catégorie de construction, le maximum qui est défini par arrêté conjoint du ministre chargé du tourisme et du ministre des finances.

ART. 9. — Les ristournes d'intérêts versées aux établissements de crédit agréés sont déterminées en fonction des taux d'intérêt pratiqués par lesdits établissements afin de ramener les intérêts mis à la charge des emprunteurs à 4,50 % pendant toute la durée des prêts.

TITRE III. DES PRÊTS A LA CONSTRUCTION ET A L'ACQUISITION DE LOGEMENTS ÉCONOMIQUES ET FAMILIAUX.

ART. 10. — Les prêts susceptibles d'être accordés sous le régime du titre VI du décret royal portant loi n° 552-67 du 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968) précité doivent concerner des habitations dont les superficies et les valeurs immobilières totales ne peuvent excéder les chiffres fixés par le tableau ci-après :

SITUATION DE FAMILLE et enfants à charge	TYPE	SUPERFICIE maximum	VALEUR immobilière maximum
		Mètres carrés	Dirhams
Célibataires, mariés sans enfants, mariés avec un enfant ou deux enfants du même sexe	I	120	37.000
Deux enfants de sexe différent, trois ou quatre enfants	II	140	41.000
Plus de quatre enfants	III	160	45.000

La valeur immobilière totale desdites habitations comprend l'ensemble des éléments énumérés à l'article 2 du présent arrêté.

Toutefois, la valeur du terrain n'est susceptible d'entrer en compte qu'à concurrence de 10.000 dirhams.

Les superficies prévues sont des superficies brutes ; elles comprennent, outre les murs et les pièces principales, les annexes suivantes : vestibules, cuisines, salles de bains ou cabinets de toilette, clôtures et les dépendances cave, buanderie, garage et chambre de domestique, que celles-ci soient ou non comprises dans la construction principale.

La superficie des dépendances ne peut, en aucun cas, excéder le tiers de la superficie maximum prévue pour la construction principale.

ART. 11. — Lorsqu'il s'agit d'un appartement constituant partie divisée d'un immeuble édifié avec l'agrément préalable du ministre des finances, en application de l'article 38 du décret royal portant loi n° 552-67 du 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968) précité, et placé sous le régime de la copropriété, les superficies comprennent, outre la superficie des locaux d'habitation telle qu'elle est ci-dessus définie, la fraction des parties communes affectées à l'appartement considéré, celle-ci étant comptée au minimum pour 10 %.

ART. 12. — Sont seuls susceptibles d'être agréés les projets prévoyant des constructions en matériaux durables et de bonne qualité, et faisant apparaître un prix de revient normal par rapport aux prix moyens pratiqués en la matière.

Toute modification dans la consistance ou la superficie des habitations ainsi édifiées doit faire l'objet d'une autorisation préalable du ministre des finances.

ART. 13. — Les prêts visés au présent titre ne peuvent dépasser les maxima ci-après :

1° 80 % de la valeur immobilière totale pour tout demandeur n'entrant pas dans l'une des catégories prévues ci-dessous ;

2° 85 % de la valeur immobilière totale pour les fonctionnaires et agents titulaires ou contractuels de l'Etat, des collectivités locales, des établissements publics, des régies et services concédés par l'Etat ;

3° 90 % de la valeur immobilière totale pour les chefs de famille nombreuses comprenant au moins trois enfants mineurs, ainsi que pour les veuves non remariées mères de deux enfants.

Pour la détermination du montant et de la durée des prêts, il est tenu compte du patrimoine, des ressources annuelles et de la situation de famille de l'emprunteur.

ART. 14. — Ne peuvent prétendre au bénéfice des dispositions du présent titre les personnes :

1° Dont le patrimoine excède une valeur globale de 30.000 dirhams ;

2° Dont les revenus annuels sont supérieurs à 12.000 dirhams, allocations familiales comprises ;

3° Dont les ressources sont instables ou insuffisantes pour assurer un amortissement normal du prêt ;

4° Qui ne pourraient justifier des disponibilités nécessaires pour assurer le paiement de leur quote-part du prix de revient.

L'établissement de crédit agréé peut, à cet égard, exiger la production de toutes pièces, demander toutes enquêtes qui lui paraissent nécessaires pour compléter son information ou vérifier les déclarations des intéressés.

ART. 15. — Le taux d'intérêt des prêts accordés en exécution du présent titre est fixé à 4 %.

Les emprunteurs dont le patrimoine ou les revenus viennent à excéder les montants fixés à l'article 14 ci-dessus ou qui n'occupent pas personnellement leurs logements se voient appliquer, sur décision du ministre des finances, en ce qui concerne le taux d'intérêt, le régime de droit commun prévu par l'article 16 (2^e alinéa) du décret royal portant loi n^o 552-67 du 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968) précité.

TITRE IV.

DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATION.

ART. 16. — Les demandes d'agrément des sociétés coopératives d'habitation doivent être déposées au ministère des finances accompagnées des pièces attestant la constitution de la société.

Le ministre des finances peut, en outre, exiger la production de toutes pièces, demander toutes enquêtes qui lui paraissent nécessaires pour compléter son information.

ART. 17. — L'agrément est accordé par décision du ministre des finances. Les décisions d'agrément sont publiées au *Bulletin officiel* et prennent effet à compter de la date de cette publication.

ART. 18. — Les fonds dont disposent les sociétés coopératives d'habitation, sauf ceux qui sont nécessaires à leurs besoins courants, doivent être déposés à un compte courant ouvert à la trésorerie générale.

ART. 19. — Les sociétés coopératives d'habitation agréées dans les conditions prévues ci-dessus peuvent obtenir des prêts hypothécaires au taux de 4 %, atteignant au maximum 90 % de la valeur immobilière totale des constructions projetées.

Toutefois, le montant de ces prêts ne doit pas dépasser celui du total des prêts que les sociétaires candidats à l'attribution d'un logement sont susceptibles d'obtenir à titre individuel dans l'hypothèse la plus favorable, conformément aux dispositions du titre III du présent arrêté.

ART. 20. — L'établissement de crédit agréé, après s'être entouré de tous les éléments d'appréciation qui lui paraissent nécessaires, propose au ministre des finances le montant du prêt susceptible d'être accordé à la société coopérative.

ART. 21. — Le prix de revient des locaux commerciaux susceptibles d'être inclus dans les constructions à édifier par les sociétés coopératives d'habitation agréées ne peut, en aucun cas, être pris en considération pour la détermination du montant des prêts.

Les bénéficiaires de ces locaux doivent, préalablement à leur construction, libérer intégralement les actions qu'ils ont souscrites à cet effet et dont le montant doit être égal au prix de revient desdits locaux.

ART. 22. — Pendant la période de libération des actions, les logements sont donnés à bail aux sociétaires attributaires, le bail finissant le jour même du dernier versement de libération.

Afin de permettre à la société coopérative d'amortir normalement les prêts qui lui ont été consentis, le montant du loyer comprend, outre la fraction des actions devant être libérée par le sociétaire attributaire, la quote-part mise à la charge de ce dernier pour couvrir les frais de gestion exposés par la société.

ART. 23. — La cession en pleine propriété des locaux d'habitation ne peut intervenir qu'après libération intégrale des actions souscrites par l'ensemble des sociétaires bénéficiaires d'un programme de construction commun exécuté au moyen d'un même prêt.

- Un représentant du ministre chargé du tourisme ;
 - Un représentant du ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat ;
 - Un représentant de l'autorité chargée du plan ;
 - Un représentant de la Banque du Maroc ;
 - Un représentant d'un établissement de crédit agréé désigné par le ministre des finances.
- Ce comité peut s'adjoindre toute personne dont les avis lui paraîtront utiles.

ART. 74. — Le comité consultatif du crédit immobilier et hôtelier se réunit deux fois par an au moins. Il formule des avis sur toute question relative à l'application de la présente loi, et plus généralement au financement de la construction et du développement touristiques. Ses avis portent notamment sur les différents régimes de prêts et les ressources mises à la disposition des établissements de crédit agréés.

Il peut soumettre au ministre des finances toutes propositions concernant ces objets.

Il répond de même à toutes demandes de consultation émanant du comité du crédit et du marché financier et peut soumettre des propositions à ce comité.

TITRE XI.

DISPOSITIONS DIVERSES.

ART. 75. — Sont abrogés le dahir du 28 jourmada II 1354 (29 août 1935) modifiant le régime de certains logements économiques, ainsi que le dahir du 7 jourmada II 1382 (5 novembre 1962) portant réglementation du crédit foncier.

ART. 76. — Les sociétés de crédit foncier autorisées en application du dahir du 7 jourmada II 1382 (5 novembre 1962) susvisé devront, pour engager de nouvelles opérations, obtenir un nouvel agrément dans les conditions prévues par la présente loi. Elles restent soumises aux dispositions de ce dahir pour les opérations engagées avant l'entrée en vigueur de la présente loi, jusqu'à complète liquidation de ces opérations.

Toutefois, celles qui obtiendront leur agrément en qualité d'établissement de crédit agréé pourront, avec l'accord du commissaire du Gouvernement donné dans chaque cas, faire application auxdites opérations des dispositions de la présente loi qui ne seront pas contraires aux engagements contractuels passés avec des tiers.

B.O n° 2931

12 Chawal 1388

1er Janvier 1969

Fait à Rabat, le 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968).