

دليل شراء

عقار لأول مرة

التعرف على كل المعلومات
قبل البدء

L

دليل شراء عقار لأول مرة

التعرف على كل المعلومات
قبل البدء



فهرس

الخطوة 1 : البحث عن عقار

- 1.البحث عن المسكن المناسب
- 2.اختيار العقار المناسب
- 3.التحقق من حالة العقار قبل الشراء

الخطوة 2 : التحضير لشراء العقار

- 1.تقييم الميزانية
- 2.توقيع عقود البيع الأولية

الخطوة 3 : شراء العقار

- 1.الاستعانة بموثق
- 2.توقيع عقد البيع

الخطوة 4 : إتمام شراء العقار

1. التحضير للانتقال اليه
1. تحفيظ و تسجيل عقد البيع
2. كيفية الاستعداد للانتقال الى عقاركم الجديد
- 3.كيفية توصيل الماء و الكهرباء للعقار؟
- 4.ماهي الضرائب المتعلقة بعقاركم و التي تحتاجون إلى معرفتها؟
- 5.التعرف على الضمانات المتعلقة بعقاركم

إكتشفوا شبكة شركائنا



يعتبر شراء العقار من أولى الخطوات التي يجب اتخاذها عند دخول الحياة العملية.

يعتبر، من جهة أولى، استثماراً من خلال شراء أصل يحتفظ عامة بقيمته أو يكتسب قيمة إضافية. ومن جهة ثانية، فهو مكسب استقرار للأمن المالي والعائلي.

يعتبر شراء العقار لأول مرة بمثابة خطوة مهمة في الحياة لعدة أسباب، منها الاستثمار و الاستقرار.

إنه مشروع حياة يجب التفكير فيه وإعداده بعناية وقبل الشروع فيه، من المهم البحث و الاطلاع بطريقة صحيحة.

في هذا الصدد، يجيب هذا الدليل بطريقة موجزة وعملية على جميع الأسئلة التي من المهم معرفتها وضبطها قبل القيام بشراء عقار.

يمتد هذا الدليل ليشمل كافة أنواع العقارات سواء كانت مسكناً مبنياً أم أرضاً قابلة للبناء.

الخطوة 1 البحث عن عقار

1. البحث عن المسكن المناسب

ما هي المعايير التي يجب مراعاتها ؟

توجد عدة معايير يمكن أن تحدد كمشروط لشراء العقار. تعتمد معايير البحث بشكل عام على احتياجات كل فرد حسب حجم الأسرة والعادات اليومية، إلخ.

لذلك لا توجد لائحة معايير شاملة ومكمولة، ولكن يمكن اختيار المعايير الأكثر أهمية بالنسبة لكم :

- نوع العقار المطلوب (شقة، فيلا، أرض) ؛
- مساحة العقار
- حالة العقار (جديد ، مستعمل ، للترميم) ؛
- الموقع والحي (مرآب للسيارات، الموقع، الأمن) ؛
- القرب من المرافق (المدارس، الحدائق، الأسواق، المتاجر، المساجد ...)
- الأحياء المجاورة (النظافة والكثافة السكانية).

هناك العديد من المعايير التي يجب أن تتأقلم مع احتياجاتكم، أولوية كانت أم ثانوية.

هل من الأنسب الإستعانة بوكالة عقارية للبحث عن عقار ؟

توكيل شخص محترف للبحث عن عقار يوفر الوقت ويتيح العديد من الفرص التي لا تظهر غالبًا في مواقع الإعلانات.

تتمثل مهمة الوكيل العقاري بشكل عام في تقديم المشورة لكم بشأن العقار الذي يناسب عائلتكم ووضعكم المالي. للقيام بذلك، يجب الاتفاق مسبقًا مع الوكيل العقاري على عدد من النقاط، منها :

- أجرة الوكالة ؛
- وجود تضارب محتمل في المصالح، إذا تم تفويضه في نفس الوقت من قبل البائع ومن قبلكم ؛
- استفادة الوكيل العقاري من وكالة حصرية من البائع من أجل بيع العقار.

2. اختيار العقار المناسب

كيف يتم التحضير لزيارة العقار بشكل جيد ؟

أثناء زيارة العقار مع الوكيل العقاري أو البائع، من المهم طرح جميع الأسئلة اللازمة للتعرف على منزلكم الجديد، وعلى وجه الخصوص: الجيران، المراب وموقف السيارات، خصائص الحي، وجود الأمن، توفر وسائل النقل ...

من الضروري أيضًا تحديد النقاط المهمة والمميزة بالنسبة لكم، على سبيل المثال: غرفة الغسيل، شرفة، مساحة خاصة على سطح المبنى، زجاج مزدوج ...

ما هي النقاط المهمة التي يجب مراعاتها في حالة شراء ملكية مشتركة ؟

يمكن أن تكون الملكية المشتركة عملية جداً عندما تكون قواعد هذه الأخيرة معروفة ومحترمة.

يحق لأي مالك لعقار في إطار نظام الملكية المشتركة استخدام واستغلال ملكيته في المبنى والتصرف فيه.

يجب على المالكين المشتركين استخدام الأجزاء المشتركة وفقًا لطبيعتها، بشرط ألا يضرها بالمالكين الآخرين ووجهة المبنى.

من أجل التسيير السلس للملكية المشتركة، يتم تعيين الوكيل المسير للعقار المشترك في جمع عام لاتحاد المالكين المشتركين، وتتمثل مهمته في تنفيذ أحكام نظام الملكية المشتركة، إدارة أموال اتحاد المالكين المشتركين وتسيير الأجزاء المشتركة.

إذا كنتم تنوون تمويل كل أو جزء من مبلغ شراء العقار عن طريق سلف بنكي، فيجب إبرام اتفاقية بيع قبل توقيع عقد البيع النهائي من طرف الموثق.



ما هي النقاط المهمة التي يجب مراعاتها في حالة شراء عقار في طور الإنجاز ؟

عندما ترغب في شراء عقار في طور الإنجاز، من المهم الحصول على الوثائق التالية من طرف المنعش العقاري :

- **شهادة الملكية للرسم العقاري للأرض التي سيبنى بها العقار،** والتي يتم تقسيمها لاحقًا : و ذلك من أجل التحقق من أن البائع هو بالفعل مالك الأرض المسجل في المحافظة العقارية ؛
- **التصميم العام للمشروع :** و ذلك من أجل التحقق من وجود حديقة وغيرها من المرافق (مسجد، مدرسة، حمام، إلخ) ؛
- **دفتر التحملات الإدارية،** للتأكد من طبيعة المشروع : و ذلك من أجل التحقق من وجود المصعد والمعدات الأخرى المعلن عنها من قبل البائع ؛

- **هوية المنعش العقاري :** و ذلك من أجل التحقق من الوضعية المالية لشركة البناء وسمعة المهندس المعماري والموثق المقترح.

عند حجز عقار في طور الإنجاز، يجب أداء تسبيق مقابل توصيل بذلك المبلغ والتوقيع على عقد تخصيص أو عقد بيع مبدئي حسب حالة تقدم الأشغال.



ما هي النقاط المهمة التي يجب مراعاتها في حالة شراء أرض عارية من أجل البناء ؟

قبل شراء بقعة أرضية في منطقة حضرية، يتوجب التحقق من العناصر التالية :



• **تصميم التجزئة** : و ذلك للتحقق من مجال المشروع وكيفية تقسيم البقع الارضية ؛

• **وجود مرافق** : و ذلك للتحقق من وجود المساحات الخضراء والمسجد والمدرس وغيرها، وكذلك مواقعها في العقار السكني ؛



• **خريطة الشوارع والأزقة** : و ذلك للتحقق من وجود وسائل نقل مرتبطة بالتجزئة العقارية ؛

• **الطرز المعماري والعمراني للمنطقة** : و ذلك للتحقق من أسلوب البناء (عدد الطبقات، وجود محلات تجارية، فيلات، وجود قبو، إلخ).



أما بالنسبة للبعق الأرضية في المناطق القروية، يجب ملاحظة أن الأراضي الزراعية لا يمكن بيعها إلا للأشخاص الذين يحملون الجنسية المغربية. في الواقع، يمنع القانون شراء الأراضي الزراعية أو الفلاحية من قبل أشخاص غير مغاربة.



بالنسبة للمغاربة الراغبين في البناء على أرض عارية في المناطق القروية، يجب أن يحترم البناء مسافة بعد تبلغ 10 أمتار على الأقل من حد الطريق العام و مسافة بعد تبلغ 5 أمتار من حدود الملكية المجاورة.

البناء في المناطق القروية يجب أن يحترم أيضاً الشروط التالية :



• يجب أن تكون **مساحة الأرض** تساوي أو أكبر من هكتار واحد ؛

• لا يمكن أن تزيد **مساحة الأرض المبنية** عن 1/50 من إجمالي مساحة القطعة الأرضية (أي 200 متر مربع لكل هكتار)، ولا يمكن أن تتجاوز مساحة الأرض المبنية 800 متر مربع في جميع الأحوال ؛



• لا يمكن أن يتجاوز **الحد الأقصى لارتفاع المبنى** 8.50 مترًا، بما في ذلك أي بناية فوقية.

ومع ذلك، قد تنص رخصة البناء على شروط إضافية، حسب كل منطقة.

ما هي النقاط المهمة التي يجب مراعاتها في حال شراء مسكن قديم ؟

بالنسبة للمساكن القديمة، يجب التمييز بين حالتين :

• **شراء مساكن قديمة أو متلاشية**، مثل منزل في المدينة العتيقة أو الرياض : في هذه الحالة، يجب أن يكون البيع مشروطاً بدراسة تقنية لتحديد خطر الهدم ؛

• **شراء مساكن مسكونة سابقاً** : يُنصح في هذه الحالة بالتحقق من ضرورة أعمال التعديل التي تم القيام بها سابقاً على العقار (على سبيل المثال، هدم الجدار الحامل وكذلك حالة السباكة).



3. التحقق من حالة العقار قبل الشراء

ما هي المعلومات التي يجب التحقق منها قبل الشراء؟

الاطلاع على ملف العقار لدى المحافظة العقارية

بمجرد العثور على العقار الذي يناسبكم، من المهم جداً الاطلاع على ملف العقار لدى المحافظة العقارية ANFCCC على أساس رقم الرسم العقاري. يحق لأي شخص الاطلاع على ملف العقار مباشرة لدى المحافظة العقارية ANFCCC، أو عبر الإنترنت على الموقع [/www.ancfcc.gov.ma/certificatspage](http://www.ancfcc.gov.ma/certificatspage)

في هذه الحالة، يجب التحقق من المعلومات التالية:

تاريخ التصرفات الواردة على العقار: لمعرفة كيف تملك البائع العقار ومدة امتلاكه له. إذا كانت المدة قصيرة، فقد يلقي ذلك بظلال من الشك على المخاطر المتعلقة بالحي أو المنطقة أو الحالة التقنية للمبنى، إلخ.

حالة التسجيلات على العقار: لمعرفة ما إذا كان العقار موضوع نزاع معروض على القضاء قبل البيع أو ما إذا كانت تقييدات من شأنها منع البيع مسجلة بالرسم العقاري، مثل الرهن العقاري أو الحجز التحفظي.

يمكن الاطلاع على الملف لدى المحافظة العقارية مقابل رسم ثابت قدره 50 درهماً.

الاطلاع على المراجع الضريبية لأسعار العقار

أنشأت المديرية العامة للضرائب (DGI) نظام للمراجع الضريبية لأسعار العقارات وفقاً لطبيعتها وموقعها، وهو متاح عبر الإنترنت على موقع www.ancfcc.gov.ma/valeursvenales

و في هذا الإطار، لا ينبغي أن يكون سعر البيع الذي يقترحه البائع أقل أو أكثر من السعر الذي تقترحه المديرية العامة للضرائب في النظام المرجعي المذكور.





كيف تتحقق من هوية البائع ؟

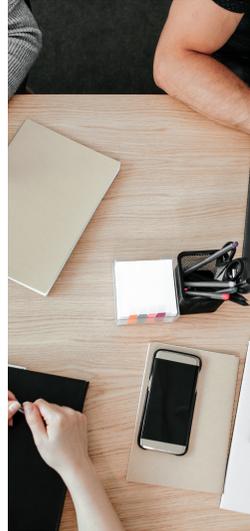
قبل توقيع العقد مع البائع، يوصى دائماً بالتحقق من هويته.

بناءً على المعلومات المتعلقة بالبائع المحصل عليها بالمحافظة العقارية، يجب التحقق من الحالات التالية :

• **عندما تعود ملكية العقار إلى عدة أشخاص :** يجب التحقق من أن جميع الأشخاص المذكورة أسماؤهم في شهادة الملكية سيوقعون على عقد البيع ؛

• **عندما تعود ملكية العقار إلى شخص معنوي :** يجب التحقق من أن الشخص الموقع على عقد البيع هو بالفعل الممثل القانوني للشركة أو مفوض من طرفها للقيام بذلك وأن الجمع العام لهذه الشركة قد وافق مسبقاً على هذا البيع بحضور مسجل في السجل التجاري ؛

• **عندما تعود الملكية إلى شخص متوفى :** عندما يتوفى شخص، يصبح ورثته مالكي للعقار. لذلك من الضروري التحقق من أن جميع الورثة سيوقعون على عقد البيع.



الخطوة 2

التحضير لشراء العقار

1. تقييم الميزانية

ما هي التكاليف المتعلقة بشراء عقار؟

يؤدي شراء العقار إلى مصاريف تتعلق بأعمال التزيين وكذلك الضرائب والرسوم المتعلقة بتسجيل البيع وتقييده، والتي تدفع عن طريق الموثق.

• أداء الضرائب

لإتمام شراء العقار، يتوجب أداء رسوم تسجيل عقد البيع لدى المديرية العامة للضرائب. يجب أداء رسوم التسجيل خلال أجل ثلاثين (30) يومًا من تاريخ العقد، تحت طائلة دفع غرامة مالية. يتم تحديد معدل رسوم التسجيل كل سنة في المدونة العامة للضرائب.

• أداء رسوم المحافظة العقارية

فيما يتعلق برسوم التسجيل لدى المحافظة العقارية، فهي كالتالي :

- الرسم النسبي: 1,5% من قيمة العقار
- الرسم الثابت: 100 درهم

• أداء أتعاب الموثق

يحق للموثق طلب أتعاب تتراوح قيمتها بين 0,5% و 1,5% من ثمن العقار المنصوص عليه في العقد.

قد يطالب الموثق بتسبيق التكاليف في أي وقت أثناء إتمام البيع لتمكينه من تنفيذ مهمته (أداء رسوم التسجيل، تكاليف المحافظة العقارية، إلخ).

ما هي مصادر تمويلكم ؟

لتمويل عقاركم، يوجد عامة مصدران رئيسيان لذلك :

- **المساهمة الشخصية** تُسمى أيضًا بالتمويل الذاتي الذي يمثل مواردكم الخاصة، والذي يتكون بفضل المدخرات الشخصية ؛
- **القرض العقاري** الممنوح من البنك بعد دراسة طلبكم وقدرتكم على الاقتراض.

بالنسبة للشباب العاملين الذين تتراوح أعمارهم بين 35 عامًا أو أقل الراغبين في شراء أو بناء عقار، قام بنك CIH بإعداد عرض يسمح بتمويل ما يصل إلى 100% من قيمة العقار المراد شراؤه، مع الاستفادة من المزايا التالية:

- فوائد التمويل والتأمين مميزة ؛
- خصم 50% على مصاريف الملف ؛
- إمكانية أداء 11 دفعة شهرية من أصل 12 مع اختيار الشهر الذي لا يرغب في الخصم خلاله ؛
- إمكانية تكييف الدفعة الشهرية مع مستوى الدخل عن طريق تعديل مبلغ الدفعة الشهرية بالزيادة أو النقصان ؛
- إمكانية الاستفادة من تأجيل يصل إلى 6 أشهر طوال فترة القرض، مما يتيح التعامل مع أي أحداث غير متوقعة ؛
- الإعفاء من رسوم خدمة استرداد الضريبة على الدخل.



كيف تحدد قدرتكم على الإقتراض ؟

قدرة الاقتراض هي أقصى مبلغ يمكنك اقتراضه من البنك. تعتمد قدرة الاقتراض على دخلكم (الرواتب، المعاشات السنوية، دخل الإيجار وما إلى ذلك)، نفقاتكم (القروض الأخرى) عمركم ومدة القرض.

لمعرفة قدرتكم على الاقتراض وللحصول على مزيد من المعلومات حول القرض العقاري للشباب العاملين، يرجى الاتصال بأي وكالة بنك CIH.



ما هي الميزة الضريبية لشراء عقار عن طريق سلف بنكي ؟

أنشأت السلطات العمومية خدمة استرجاع الضريبة على الدخل عن طريق إرجاع جزء من الفوائد المدفوعة على القرض العقاري المخصص لتمويل شراء أو بناء المسكن الرئيسي في حدود 10% من دخلك الإجمالي.

للقيام بذلك، يتولى بنك CIH، من خلال خدمة «Restitution d'IR»، جميع المساطر الإدارية.



كيفية تقديم طلب السلف لدى بنك CIH ؟

في أي وكالة بنك CIH، سيخبركم أحد المستشارين بالمسطرة التي يجب اتباعها للاستفادة من القرض العقاري.



2. توقيع عقود البيع الأولية

ما هي النقاط المهمة في حالة اتفاق بالبيع ؟

الاتفاق بالبيع هو التزام البائع ببيع ممتلكاته إلى مشترٍ يوافق على شرائها.

بالنسبة لكم كمشتري، فإن الاتفاق بالبيع إجراء شكلي، يسمح لكم، من بين أمور أخرى، بالحصول على قرض عقاري، وبالتالي يجب أن يكون محدد المدة. للقيام بذلك، يجب أن يشير الاتفاق بالبيع إلى ثمن البيع الإجمالي للعقار ومبلغ التسبيق الذي تسلمه البائع.

في نهاية المدة المتفق عليها، يجوز لأحد الطرفين رفض الوفاء بالتزامه حتى الوفاء بالتزام المقابل للطرف الآخر.

على سبيل المثال، يمكنكم رفض دفع الثمن إذا لم يكن البائع قد حصل بعد على إبراء ذمة أو إلغاء التقييدات الواردة على الرسم العقاري.

بالنسبة للبائع، يمكنه رفض تسليم مفاتيح العقار حتى أداء الثمن الإجمالي للعقار.

ما هي النقاط المهمة في حالة وجود عقد بيع عقار في طور الإنجاز

«VEFA» ؟

يعتبر عقد البيع بمثابة عقد بيع عقار في طور الإنجاز عندما يتعهد البائع ببناء عقار خلال فترة محددة ونقل الملكية إلى المشتري مقابل ثمن يدفعه الأخير، حسب تقدم الأشغال.

يمكن أن يخضع بيع العقار في طور الإنجاز، حسب جدولة زمنية معينة اعتماداً على تقدم الأشغال، لعقد تخصيص أو لعقد بيع ابتدائي.

عقد تخصيص العقار



يجب أن يحظى عقد تخصيص العقار في طور الإنجاز باهتمام خاص في النقاط القانونية التالية :

- يمنع إبرام عقد تخصيص عقار في طور الإنجاز قبل الحصول على رخصة البناء من المنعش العقاري ؛
- يجب أن يشير عقد التخصيص إلى وصف العقار ومساحته وثمان البيع وشروط الأداء بالإضافة إلى تاريخ التسليم ؛
- يجوز للمشتري التخلي في غضون فترة لا تتجاوز شهراً واحداً من تاريخ إبرام عقد التخصيص ؛
- يجب على المشتري أداء 5% كحد أقصى من ثمن البيع.



مدة عقد التخصيص لا يمكن أن تتجاوز 6 أشهر (غير قابلة للتجديد)، وتُفضي إما إلى إبرام عقد البيع الابتدائي، أو إلى فسخ عقد التخصيص واسترجاع مبلغ التسبيق.



عقد البيع الابتدائي

- يجب أن يتم تحرير عقد البيع الابتدائي من قبل موثق ؛
- يجب على المشتري دفع 5% عند إبرام العقد الابتدائي أو 10% في حالة عدم وجود عقد التخصيص ؛
- يجب أن يشكل البائع لمصلحة المشتري ضمانًا لإنهاء الأشغال أو لإرجاع الأقساط المدفوعة في حالة عدم التنفيذ.

خلال مدة لا تزيد عن ستين (60) يومًا من تاريخ الحصول على رخصة السكن، يتعين على البائع القيام بالمساطر اللازمة لتحيين الملك موضوع الرسم العقاري من أجل استخراج رسوم عقارية فرعية خاصة.

ما هي النقاط المهمة في حالة وجود عقد بيع عقار في طور الإنجاز «VEFA» ؟ (تتبع)

جدول أداء الثمن الإجمالي للعقار

يؤدي المشتري، كحد أقصى، قسطاً من الثمن الإجمالي تبعاً لتقدم الأشغال حسب المراحل التالية :

5%

عند إبرام العقد الابتدائي
أو 10% عن عدم وجود
عقد التخصيص؛

5%

عند إبرام عقد التخصيص؛

60%

مقسمة على ثلاث مراحل وتؤدي
حسب اتفاق الأطراف عند الانتهاء
من أشغال إنجاز كل مرحلة:

- مرحلة الأشغال المتعلقة
بالأساسات على مستوى الطابق
الأرضي؛
- مرحلة الأشغال الكبرى لمجموع
العقار؛
- مرحلة الأشغال النهائية والحصول
على رخصة السكن أو شهادة
المطابقة؛

10%

عند بداية الأشغال؛

20%

عند إبرام عقد البيع
النهائي وتسلم المفاتيح.

في حالة فسخ عقد التخصيص أو العقد الابتدائي من لدن أحد الطرفين، يحق للطرف المتضرر من
الفسخ، الحصول على تعويض محدد في:

20%

من المبالغ المؤداة إلى حين
الانتهاء من الأشغال النهائية
والحصول على رخصة السكن أو
شهادة المطابقة.

15%

من المبالغ المؤداة إلى حين
الانتهاء من الأشغال الكبرى
لمجموع العقار؛

تكاليف العقود المنصبة على عقار في طور الإنجاز

العقود والاتفاقيات المتعلقة بعقد التخصيص وعقد البيع الابتدائي معفية من رسوم التسجيل لدى المديرية العامة للضرائب. يمكن للموثق ان يطالب بمصاريف أخرى لاستكمال مهمته.

الأنعاب المتعلقة بتحرير العقد الابتدائي لبيع عقار في طور الإنجاز محددة في مبلغ 500 درهم تُدفع لمحرر العقد.

الأنعاب المتعلقة بتحرير عقد البيع النهائي تتناسب مع ثمن البيع الإجمالي على النحو التالي :

- من 120.001 درهم إلى 200.000 درهم : 1.000 درهم ؛

- من 200.001 درهم إلى 500.000 درهم : 2.500 درهم ؛

- أكثر من 500.001 درهم : 0,5% من سعر البيع الإجمالي.



الخطوة 3 شراء العقار

1. الاستعانة بموثق

من أجل شراء عقار لا بد من اللجوء الى موثق للحصول على المساعدة و الارشاد اللازمين لإتمام البيع.

حيث ان الموثق، قبل اتمام عمليات البيع و الشراء العقارية، ملزم باتخاذ عدة تدابير تحت مسؤوليته، كالتأكد من هوية و صفة الأطراف وكذلك مطابقة الوثائق التي يتقدم بها كل طرف لما يتطلبه القانون في مثل هذه العمليات.

كما يبقى الموثق مسؤولاً عن جميع التصريحات و المعلومات الخاطئة التي يقوم بتضمينها بالعقد.

كما يقوم بتسجيل تاريخ العقد وتسليم نسخ منه الى الاطراف، بالإضافة الى الاحتفاظ بأصل العقد.

2. توقيع عقد البيع

بمجرد العثور على العقار وتحديد مصادر التمويل الخاصة بكم ، كل ما تبقى هو إتمام الشراء. يجب أن يكون عقد البيع محرراً من طرف موثق في شكل عقد رسمي.

بشكل عام، يجب أن تشمل العقود التي يحررها الموثق على وجه الخصوص:

- الاسماء الشخصية و العائلية لكل من المشتري والبائع وكذلك وضعهم العائلي ؛
- عناصر و شروط العقد مع تعيين موضوعه ؛
- بيان ثمن البيع بالأرقام و الحروف مع تحديد القيمة المالية للعقار و ثمن البيع ؛
- ذكر كل الوثائق التي تمثل أساس إبرام العقد.

و يجب على الموثق التوقيع على العقد مباشرة بعد آخر توقيع لأطراف البيع. حيث يكتسب العقد طابعه الرسمي من تاريخ توقيع الموثق. بمجرد توقيع العقد من قبل جميع الأطراف ، يبدأ الموثق في التسجيل والإجراءات الأخرى.



الخطوة 4

إتمام شراء العقار والتحضير للانتقال اليه

تحفيظ و تسجيل عقد البيع

بعد توقيع عقد البيع ، يجب على الموثق القيام بالعديد من الإجراءات الشكلية.

من بين الإجراءات الرئيسية المطلوبة لصحة عقد البيع :

1. تحفيظ العقد لدى المديرية العامة للضرائب.
2. تسجيل العقد لدى المحافظة العقارية.

بمجرد التوقيع على عقد البيع من قبل الطرفين، يجب على الموثق تحفيظه لدى المديرية العامة للضرائب و اداء رسوم التسجيل داخل اجل 30 يومًا.

بعد ذلك، يجب على الموثق أيضًا إكمال الإجراءات الشكلية اللازمة للتحفيظ.

بعد الانتهاء من الإجراءات من قبل الموثق، يجب أن يصدر الأخير للمشتري شهادة ملكية توضح اسم المالك الجديد و يمكن الحصول على هذه الشهادة في أي وقت من خلال موقع ANFCCC:

www.ancfcc.gov.ma/CertificatPropriete

دليل شراء عقار لأول مرة



كيفية الاستعداد للانتقال الى عقارك الجديد ؟

يمكن تنفيذ هذه الخطوة إما بواسطة الاستعانة بشركة نقل أو عبر الاعتماد على وسائلكم الخاصة.

عند اللجوء الى شركة مختصة في نقل الأثاث، من اللازم التأكد مما يلي:

- تحديد أجر الشركة مقابل تنفيذ المهمة بأكملها؛
- تحديد مهمة الشركة فيما يخص نقل الأثاث وتركيبه في العقار الجديد.
- تحديد مسؤولية الشركة عن حفظ و صيانة و نقل الأثاث الى العقار الجديد.

من المهم أيضًا التحقق مما إذا كانت الشركة الناقلة للأثاث تتوفر على تأمين، حيث يجب أن يشمل هذا التأمين كل الأخطار التي قد تنقص من قيمة الأثاث أو قد تؤدي الى تلفه بالكامل.

كيفية توصيل الماء و الكهرباء للعقار؟

عندما يتعلق الأمر بعقار تم تشييده حديثًا أو أرض معدة للبناء أو شقة قديمة غير ماهرة، فمن الضروري مراجعة البائع أو المنعش العقاري لمعرفة ما إذا كان هناك عداد كهرباء و/أو ماء قد تم تركيبه سلفًا.

يتوقف ربط العقار بشبكة الماء و الكهرباء على الاشتراك لدى الموزع المعتمد و ذلك بناءً على موقع العقار. حيث قد يكون هذا الاشتراك مباشرًا لدى ONEE، أو لدى RADEEMA بالنسبة للعقارات الموجودة في مراكش أو REDAL بالنسبة للعقارات الموجودة في الرباط، سلا، تمارة، الصخيرات ، أو بوزنيقة، LYDEC بالنسبة للعقارات الموجودة في الدا البيضاء ، إلخ.

يحدد موقع العقار الجهة المسؤولة عن توصيل الماء والكهرباء.

و يبقى لكل جهة شروط اشتراكها وطرق حساب سعر الاستهلاك فيها .

ما هي الضرائب المتعلقة بعقاركم و التي تحتاجون إلى معرفتها ؟

- ضريبة الخدمات الجماعية

ضريبة الخدمات الجماعية هي ضريبة سنوية على المباني والمنشآت بجميع أنواعها وتحدد على النحو التالي:



دليل شراء عقار لأول مرة

10,50%

من القيمة الكرائية للعقارات الواقعة في المجال الجغرافي للجماعات الحضرية و المنتجعات الصيفية والشتوية و الحمامات الصحية ؛

6,50%

من القيمة الكرائية للعقارات الواقعة في محيط الجماعات الحضرية.

- ضريبة السكن

ضريبة السكن هي ضريبة سنوية على المباني من أي نوع والتي يشغلها مالكوها كلياً أو جزئياً كمسكن رئيسي أو ثانوي.

يتم احتساب هذه الضريبة على أساس القيمة الكرائية للمباني و التي تتم مراجعتها كل خمس سنوات بزيادة قدرها 2٪.

يتم تحديد قيمة الضريبة على السكن تصاعدياً و ذلك بناء على القيمة الكرائية السنوية وفق الشكل التالي :

- من 0 الى 5.000 درهم : معفى
- من 5.001 إلى 20,000 درهم : 10 %
- من 20.001 إلى 40,000 درهم : 20 %
- من 40.001 درهم أو أكثر : 30 %

- الضريبة على الأراضي الحضرية غير المبنية

تتعلق الضريبة على الأراضي الحضرية غير المبنية بالأراضي التي لا تحتوي على بناء وتقع داخل الجماعات الحضرية.

تختلف هذه الضريبة حسب مساحة الأرض وتُستحق في الأول من شهر يناير من كل سنة، و ذلك بناءً على حالة العقار في ذلك التاريخ ما إذا كان مبنياً أم مزال أرضاً عارية.

و يتم تحديد الضريبة على الأراضي الحضرية غير المبنية على النحو التالي:

- مناطق العمارات: من 4 إلى 20 درهم / م² ؛
- مناطق الفيلات و المساكن الفردية و باقي المناطق الأخرى: من 2 الى 12 درهم / م².

التعرف على الضمانات المتعلقة بعقاركم

عندما يتعلق الأمر بعقار حديث البناء، تتوفر عدة ضمانات لحماية السكن.
من بين هذه الضمانات يمكن ذكر الضمان العشري، ولكن ما الذي يغطيه ومتى يتم تطبيقه؟

ما هو الضمان العشري للبناء الجديدة؟

يمكن لمالك الأرض ان يستعين بخدمات مقاول للبناء العقاري مهما كانت طبيعة العقار مثلاً فيلا، منزل بطابقين، إقامة سكنية، إلخ

في العقارات حديثة البناء، يعتبر ضمان العشر سنوات ضمانًا إلزاميًا يهدف بشكل أساسي إلى حماية الأفراد الذين يشترون مساكن جديدة أو الذين قاموا ببناء منزلهم

يتمد هذا الضمان لمدة عشر سنوات و يبدأ عند تسليم البناء ويغطي هيكل المبنى بالإضافة إلى أي عيب يؤثر على صلاحية المبنى أو الاستخدام السكني

وبالتالي، هناك حماية للمشتري من العيوب وضعف النباية التي يمكن أن تعرض صلاحية البناء للخطر، مثلاً تشققات كبيرة، وخطر الانهيار، وقلّة مقاومة الماء، وتآكل الأنابيب، إلخ

إذا كان الضرر يتعلق مباشرة بالسكن، فيجب إخبار المنعش العقاري برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو محضر مفوض قضائي

إذا كان الضرر يؤثر على المبنى، يجب على الجمع العام للملاك المشتركين معاينة الأضرار التي تؤثر على المرافق المشتركة و توكيل السنديك لإخطار المنعش العقاري

إذا لم يقم المنعش العقاري بالإصلاح، يجوز لهذا الأخير اللجوء للقضاء من أجل طلب التعويض ضد المهندس المعماري أو شركة البناء

في الواقع، يظل المهندس المعماري أو مقاول البناء المكلف بالإشراف أو تنفيذ أعمال البناء مسؤولاً في حال انهيار البناء بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض

هذا يعني أن محترفي البناء الذين تم تكليفهم بتنفيذ أعمال البناء (مثل مقاول البناء) أو الإشراف على البناء (مثل المهندس المعماري) يظلون مسؤولين عن جميع العيوب التي قد تظهر على البناء، مهما كانت طبيعتها (جودة المواد، طبيعة الأرض، عيب البناء، إلخ)

في حالة عدم قيام المهندس المعماري بالإشراف على تنفيذ البناء، يظل مسؤولاً عن أي عيوب في تصميمه

إلا أنه لحماية عقاركم، أناتكم وأغراضكم الخاصة من مختلف المخاطر التي قد تتعرض لها، يمكنكم الاكتتاب في التأمين متعدد المخاطر على السكن.

سيمكنكم هذا التأمين من حماية سكنكم، محتوياته من مخاطر الحريق، الانفجار، السرقة، الأضرار الناجمة عن الماء، الكوارث الطبيعية وذلك تماشيا مع المبالغ المؤمن عليها.

كما سيجمىكم التأمين متعدد المخاطر على السكن، بفضل اشتماله على المسؤولية المدنية، من الأضرار التي قد تسببون فيها، عن غير قصد أو نتيجة الإهمال، للغير أو للأشخاص القاطنين في نفس المنزل.



للمزيد من المعلومات حول التأمين متعدد المخاطر على السكن الذي يوفره بنك CIH، يرجى مسح رمز الاستجابة السريعة (QR CODE)



ملحق اكتشف شبكة الشركاء الخاصة بنا

لتسهيل إنتقالكم و الحفاظ على ممتلكاتكم ، استفدوا من مزايا شركائنا :



لا يمكن الجمع بين عرضي آلياً *

mondemenageur.ma

استعينوا بخبراء نقل الأثاث
واستفيدوا من
تخفيض
10%*

عرض خاص ببناء بنك CIH

بنك CIH

VISA CMI

<https://www.sawebliia.ma/>

Mon déménageur

خصم 10%
شركة نقل الأثاث للمهنيين والأفراد

دليل شراء عقار لأول مرة

5%* عند الأداء ببطاقة
CIH BANK
استفيدوا من تخفيض

على جميع الخدمات + تشخيص
مجالي للسبابة والكهرباء
مجالي



* Hors services



CIH بنك



<https://mondemenageur.ma/>

Sawebliia

خصم 5% + تشخيص مجاني للسبابة والكهرباء.
منصة للإصلاح والتجديد والأعمال اليدوية الصغيرة
تشخيص السبابة و الكهرباء مجاني.

CIH بنك

لتسهيل تأثيث منزلكم، استفيدوا من مزايا شركائنا :

عند الأداء بطاقة
بنك CIH
استفيدوا من تخفيض
30%
ينطبق على أدوات الحمام والمصابير

NAFRIM
SOLUTIONS
SÉRIÉES

عند الأداء
15%
على الزليج

CIH BANK

Nafrim
خصم يصل إلى 30%
بيع الأدوات الصحية والبلاط
و الإكسسوارات المنزلية.

<http://nafrim.pro/>

VILLA 52
Voyagez au coeur de vos envies

عند الأداء بطاقة
بنك CIH
من تخفيض
15%

CIH BANK

بنك CIH

VISA cmi

Villa 52
خصم يصل إلى 15%
موزع أثاث أصلي
من أفضل الإنتاج الأوروبية

<https://www.villa52.com/>

عند الأداء بطاقة
بنك CIH BANK

استفيدوا
من تخفيض
5%

عند
cosmos

CIH BANK

VISA cmi

Cosmos
خصم يصل إلى 5%
متخصص في توزيع المنتجات الإلكترونية
و الأجهزة المنزلية في المغرب

<https://www.cosmoselectro.ma/>

عند الأداء بطاقة بنك CIH تستفيدون من
15% + **10%**
من الخصومات على المنتجات
بالسفر الخارج

عند الأداء بطاقة بنك CIH من تخفيض
10%
على المنتجات

EZIO DESIGN

بنك CIH

CIH BANK

VISA cmi

Ezio Design
خصم يصل إلى 15%
بيع الأثاث المنزلي

<https://eziodesign.com/>

دليل شراء عقار لأول مرة

EXPERT DU SOMMEIL.

عند الأداء ببطاقة
بنك CIH تستفيدون
من تخفيض

15%
على منتجات
Simmons

10%
على منتجات
Richbond

بنك CIH

VISA cmi

Expert du Sommeil

خصم يصل إلى 10% على منتجات Richbond و 15% على منتجات simmons. موزع علامات تجارية كبرى للأثاث

<https://www.expertdusommeil.ma/>

استفيدوا من
تخفيض

10%

عند الأداء
ببطاقة
بنك CIH

AmbianceDesign.

Lot 60, Parc Industriel
GFCIM Ouled Saleh,
Bouekoura
www.ambiancedesign.ma

بنك CIH

VISA cmi

Ambiance Design

خصم يصل إلى 10%
بيع أثاث منزلي

<https://ambiancedesign.ma/>





CODE
SAKANE

امتیازات باش
تشری دارك

قبل 35 سنة

استفيدوا من نسبة تمويل
و تأجيل السداد جد مناسبة و تخفيض

%50

على رسوم الملف



دليل شراء عقار لأول مرة



القرض العقاري والسيلحي، شركة مساهمة برأسمال قدره : 2 832 473 500 درهم، رخصة رقم **2348-94** بتاريخ **14** ربيع الأول **1415** الموافق **23** غشت **1994**، المقر المركزي : **187**، محجر الخسف الثاني **20019** الدار البيضاء - المغرب، س.ت الدار البيضاء، رقم **203** - ص.ب.بش.ب.ا رقم **1027805** - ف.ب.ج. رقم **01084033** - الضريبة المعنوية رقم **34200588**، هاتف المقر المركزي : **522 479 111 (+212) / 522 479 000 (+212)** الفاكس : **522 479 163 (+212)** .

مركز خدمة الـرتناء : 47 47

