

ENTETE DE LA SOCIETE

CONVENTION RELATIVE A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Novembre 2004

Convention

**établie dans le cadre de l'article 19
de la loi de finances 1999-2000 tel qu'il a été modifié et complété
conformément aux dispositions de l'article 16 bis de la loi de finances 2001
relatif à la construction de logements sociaux**

Entre les soussignés :

l'Etat marocain, représenté par:

- le Ministre des Finances et de la Privatisation;
- le Ministre délégué auprès du Premier Ministre, chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

ci-après dénommé l'Etat ,

d'une part,

et

Nom et prénom, qualité, nationalité, adresse, numéro d'identification fiscale, s'il s'agit d'une personne physique.

Dénomination et forme juridique de la société, capital social, siège social, représentant légal et numéro d'identification fiscale, s'il s'agit d'une personne morale,

ci-après dénommé le promoteur immobilier,

d'autre part.

Préalablement à l'établissement de la présente convention, il est exposé ce qui suit :

Dans le cadre de la politique mise en œuvre par le Gouvernement de SA MAJESTE LE ROI en vue de réduire le déficit dans le secteur de l'habitat et de promouvoir l'habitat social, l'article 19 de la loi de finances n° 26-99 pour l'année budgétaire 1999-2000, promulguée par dahir n° 1-99-184 du 16 rabii I 1420 (30 juin 1999), modifié et complété par l'article 16 bis de la loi de finances n°55-00 pour l'année budgétaire 2001 promulguée par dahir n°1-00-351 du 29 ramadan 1421 (26 décembre 2000) a prévu un certain nombre d'avantages fiscaux au profit de promoteurs immobiliers.

Ces avantages consistent en l'exonération des impôts et taxes suivants :

- les droits d'enregistrement et de timbre;
- les droits d'inscription sur les livres fonciers;
- l'impôt des patentes;
- la taxe sur la valeur ajoutée;
- l'impôt sur les sociétés;
- l'impôt général sur le revenu;
- la participation à la solidarité nationale sur les terrains non bâtis;
- la taxe urbaine;
- et tous impôts, taxes, redevances et contributions perçus en faveur des collectivités locales et de leurs groupements.

Les exonérations prévues par le texte précité profitent aux promoteurs immobiliers qui s'engagent à réaliser un programme de construction d'au moins 2500 logements sociaux sur une période n'excédant pas 5 ans.

Ces exonérations sont applicables aux conditions générales prévues par l'article 19 de la loi n° 26-99 et par l'article 16 bis de la loi n° 55-00 précitées et, en outre, aux conditions particulières prévues par la présente convention et par le ou les cahiers des charges qui la complètent.

Ceci rappelé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article premier

Le promoteur immobilier s'engage à réaliser un programme de construction d'au moins 2500 logements sociaux, tels que définis à l'article 8, 13° de la loi n° 30-85 relative à la T.V.A.

Aux termes des dispositions précitées, est considéré comme logement social toute unité d'habitation dont la superficie couverte et la valeur immobilière totale n'excèdent pas, respectivement, 100 m² et 200.000 dirhams.

Article 2

Le programme de construction objet de la présente convention ou les projets qui le constituent seront définis et décrits dans le ou les cahiers des charges correspondants visés à l'article 5 ci-après.

Article 3

le promoteur immobilier a la charge de réaliser, par ses soins ou par le biais d'entreprises de travaux ou de prestataires de services, les études et les travaux d'aménagement, d'équipement et de construction de logements sociaux, conformément aux cahiers des charges correspondants, dans le but de faciliter l'accession à la propriété des locaux construits.

Article 4

Pour la réalisation des études et le suivi des travaux, le Promoteur s'engage à avoir recours aux hommes de l'art dûment autorisés à exercer au Maroc et en situation régulière vis à vis des textes réglementaires régissant l'exercice de leurs professions respectives.

Il doit par ailleurs recourir pour la réalisation des travaux aux entreprises patentées et en situation régulière vis-à-vis de la CNSS."

Article 5

Le lancement de chaque projet entrant dans le cadre du programme de construction objet de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'un cahier des charges définissant le cadre d'intervention, les modalités et les prestations architecturales et techniques spécifiques.

Article 6

En cas de réalisation du programme visé ci-dessus en plusieurs projets, la durée de construction est étalée sur une période maximum de 5 ans courant à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire relative au premier projet, jusqu'à la date d'obtention du permis d'habiter afférent au dernier projet réalisé.

Article 7

Le promoteur produira périodiquement au département chargé de l'Habitat un document relatant l'état d'avancement des travaux de construction réalisés et les indications relatives aux conditions et aux prix de commercialisation des logements sociaux.

Article 8

Pour que le promoteur bénéficie de façon définitive des avantages prévus par l'article 19 de la loi n° 26-99 et l'article 16 bis de la loi n° 55-00 précitées, il doit, dès réception provisoire de chaque projet, demander au Département chargé de l'Habitat la délivrance d'un certificat de conformité dudit projet à la présente convention et aux prescriptions du cahier des charges correspondant.

Article 9

Le promoteur bénéficiera pour l'ensemble de ses actes, activités et opérations, ainsi que pour les revenus afférents à la réalisation des logements sociaux objet de cette convention, des exonérations des droits, taxes et impôts prévus par l'article 19 de la loi de finances n° 26-99 et l'article 16 bis de la loi n° 55-00 précitées.

Article 10

Le promoteur procèdera à la tenue d'une comptabilité séparée pour le programme et, le cas échéant, pour chaque projet du programme global objet de la présente convention. Il joindra à sa déclaration du résultat fiscal et du chiffre d'affaires, visée à l'article 19 de la loi de finances sus-visée, toutes les pièces et tous les documents et informations prévus par la loi et, notamment :

- un exemplaire de la convention et du cahier des charges en ce qui concerne la première année ;
- un état du nombre de logements réalisés dans le cadre de chaque projet, ainsi que le chiffre d'affaires y afférent.

Article 11

Le prix de cession des logements sociaux réalisés conformément aux cahiers des charges cités à l'article 2 doivent tenir compte des avantages fiscaux dont aura bénéficié le promoteur dans le cadre de la présente convention.

A cet effet, le coût des unités de logements précités ne doit inclure aucun élément fiscal couvert par l'exonération prévue par la loi en faveur du promoteur pour la réalisation du programme objet de la présente convention, notamment la T.V.A. ayant grevé les intrants, sujette à remboursement.

Article 12

Le Promoteur s'engage à afficher dans les bureaux de vente et sur les sites supports des programmes de construction les prix de cession maximaux de chaque type des logements sociaux objets de la convention et l'information indiquant que le programme bénéficie d'une aide de la part de l'Etat.

Article 13

Dans le cas où le promoteur ne parviendrait pas à réaliser au moins 2.500 logements sociaux dans les délais et conditions prévus par la loi, la présente convention et les cahiers des charges y annexés, les impôts, droits et taxes exigibles seront mis en recouvrement sans préjudice des amendes, pénalités et majorations y afférentes.

Article 14

Dans le cas où le programme porte sur la construction à la fois de logements sociaux et de locaux d'une autre nature, l'exonération n'est acquise que pour la partie réservée aux logements sociaux.

A cet effet, le Promoteur immobilier doit procéder à la ventilation du prix d'acquisition du terrain au prorata de la superficie du plancher de chaque catégorie de constructions du programme ou des projets du programme et s'engager à acquitter, dans le délai légal, les droits d'enregistrement dus sur le prix d'acquisition correspondant à la quote-part du terrain devant supporter les locaux autres que les logements sociaux.

Article 15

La présente convention ne dispense pas le promoteur immobilier du respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et de l'obtention des autorisations exigibles y afférentes.

Article 16

Le promoteur bénéficiera des avantages prévus par l'article 19 de la loi de finances pour l'année 1999-2000 et l'article 16 bis de la loi de finances pour l'année 2001 pour les opérations, activités et actes réalisés ou accomplis à compter de la date de signature de la présente convention par toutes les parties.

Article 17

Le promoteur s'engage à déposer auprès des Services compétents une demande d'autorisation de construire dans un délai ne dépassant pas 6 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Passé ce délai, la présente convention est déclarée nulle et sans effet.

Article 18

Les contestations nées de l'exécution de la présente convention seront de la compétence des tribunaux des Provinces ou Préfectures, lieux de réalisation des projets constituant le programme objet de la convention.

Fait à Rabat le.....

Le Ministre des Finances et de la
Privatisation

le Ministre délégué auprès du
Premier Ministre, chargé de l'Habitat
et de l'Urbanisme

Le promoteur immobilier