

Tarif des droits de la Conservation foncière : les principaux changements

Foncier. Les tarifs des droits de la Conservation foncière ont subi une révision en profondeur en vertu d'un décret dont l'entrée en vigueur est fixée au premier novembre 2016. Les changements introduits sont importants, vu leur impact sur le coût de l'investissement et aussi sur la vie quotidienne des citoyens. PAR **ABDELHAFID CHENTOUF**



La lecture attentive de la nouvelle grille des droits de la Conservation foncière révèle que la révision est générale et porte sur tous les actes. Si les frais d'immatriculation sont revus à la baisse, les frais d'inscription sur les livres fonciers connaissent par contre une augmentation sensible. D'un autre côté, le nouveau texte comporte des nouveautés concernant l'hypothèque et les produits de la banque participative.

Baisse des frais de l'immatriculation foncière

Dans le but de relancer l'immatriculation foncière qui reste très peu développée malgré son introduction depuis plus d'un siècle, les pouvoirs publics ont fait le choix d'en réduire le coût en agissant sur les droits ad valorem qui sont fixés dorénavant à 1% au lieu de 1,50% (jusqu'à 50.000 DH) et 2% (au-delà de 50.000 DH).

Forte augmentation des frais d'inscription sur les livres fonciers

La baisse des droits ad valorem de l'immatriculation est largement compensée par l'augmentation des droits portant sur l'inscription des actes susceptibles d'évaluation comme la vente, la donation, le partage et l'échange. Ils connaissent une hausse de 50% en passant de 1% à 1,50%, ce qui va se traduire par un surcoût pour les acheteurs de biens

immeubles qu'ils soient destinés au logement ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Frais d'hypothèque : de nouvelles règles

Les frais d'inscription et de radiation de l'hypothèque ont connu des changements se traduisant par une révision de la structure de la tarification et aussi par l'introduction de nouvelles opérations qui n'étaient pas prévues par l'ancienne réglementation et qui sont de nature à faciliter les financements bancaires. Il s'agit de l'augmentation du montant de la créance, de la subrogation hypothécaire et de la prise en charge de l'hypothèque.

Produits participatifs: un droit fixe seulement

En prévision de l'entrée sur scène des banques participatives, la nouvelle tarification prévoit des dispositions spéciales de nature à favoriser les opérations de financement participatif. Ces dernières ne

sont pas soumises au droit ad valorem, seul un droit fixe leur est applicable (1000 DH pour Mourabaha et 500 DH pour Ijara Mountahia Bi-Tamlik).

Mise en concordance: la facture devient plus lourde

Les droits de la mise en concordance connaissent une forte augmentation puisqu'ils passent de 0,50% à 1%. C'est une mesure qui ne va pas faciliter la tâche aux propriétaires qui, même avec le taux de 0,50% n'arrivent pas à régulariser la situation de leurs propriétés (constructions, plantations). Le résultat est qu'une bonne partie des propriétés foncières ne sont pas mises à jour au niveau de la Conservation Foncière, créant par là un décalage entre les données des livres fonciers et la réalité du terrain. L'augmentation des droits risque d'aggraver ce phénomène qui n'est dans l'intérêt ni de la Conservation Foncière ni de ses usagers. ■

Droits	Ancienne tarification	Nouvelle tarification
Droit ad valorem	- 1,50% (jusqu'à 50.000 DH) - 2% au-delà de 50.000 DH)	1%
Droit de publicité	50 DH	500 DH
Droit superficiaire	45 DH	50 DH
Duplicata	75 DH	200DH
Droit fixe	75 DH	100 DH
Minimum de perception	750 DH	1000 DH

Droits	Ancienne tarification	Nouvelle tarification
Droit ad valorem	1%	1,50%
Doit fixe	75 DH	100 DH
Minimum de perception	450 DH	500 DH

Droits	Ancienne tarification	Nouvelle tarification
Droit ad valorem	- 0,50% jusqu'à 50.000 DH - 0,75% de 50.001 DH à 150.000 DH - 1 % de 150.001 DH à 500.000 DH - 0,75% de 500.001 à 1.000.000 DH - 0,50% au-delà de 1.000.000 DH.	-0,50% jusqu'à 250.000 DH - 1,50% de 250.001 DH à 5.000.000 DH - 0,50% au-delà de 5.000.000 DH
Droit fixe	75 DH	100 DH
Augmentation du montant de la créance	Non prévue	Droits calculés sur le montant additionnel.
Subrogation à l'hypothèque	Non prévue	500 DH
Prise en charge de l'hypothèque	Non prévue	500 DH
mainlevée	150 DH	500 DH