

# Sécurisez votre achat immobilier au Maroc : les points de contrôle indispensables

---

## Vérifications juridiques et foncières

- Exiger le certificat de propriété (ou certificat d'inscription) auprès de l'ANCFCC pour confirmer l'immatriculation, l'absence d'hypothèque ou de saisie, et l'identité réelle du vendeur.
- Comparer le plan cadastral de la conservation foncière avec la réalité physique du bien pour valider la surface exacte.
- Consulter le titre foncier complet pour détecter d'éventuelles servitudes (droit de passage, canalisations) pouvant limiter l'usage du terrain.

## Situation fiscale et dettes

- Réclamer une attestation de régularité fiscale datée de moins d'un mois prouvant le paiement de la taxe d'habitation et de la taxe de services communaux.
- Obtenir une attestation de non-imposition ou de paiement des impôts grevant l'immeuble pour éviter le transfert de dettes fiscales vers l'acquéreur.

## Conformité et raccordements

- S'assurer de l'existence du permis d'habiter ou du certificat de conformité, indispensable pour les nouveaux projets et les branchements aux réseaux.
- Vérifier auprès de la régie locale (Lydec, Redal, Amendis ou ONEE) l'absence d'impayés sur les factures d'eau et d'électricité.
- Analyser le règlement de copropriété pour connaître les droits, obligations et charges liées aux parties communes.

## Précautions lors de la transaction

- Exiger la copie de la pièce d'identité du vendeur lors de la promesse de vente.
- En cas d'indivision (héritage), vérifier que tous les héritiers ont signé le compromis ou ont fourni un mandat officiel.
- Pour un achat en VEFA, exiger la preuve de la garantie bancaire d'achèvement ou de remboursement des sommes versées.