

Quatre solutions pour financer l'achat immobilier

- 1. Vous avez les **fonds disponibles** : vous les faites transférer par l'Office des Changes ou par un virement SWIFT vers votre compte marocain et payez par chèque bancaire lors de l'acte notarié. Tous les paiements supérieurs à 10.000 Dirhams doivent être effectués par chèque.

- 2. Vous financez une partie de l'achat à l'aide d'un **crédit hypothécaire**:

Votre organisme bancaire français ne pourra qu'exceptionnellement prendre le bien marocain en garantie - vous devez donc disposer d'un bien non-hypothéqué en France que votre banque peut prendre en gage.

Le déroulement du crédit se passe ensuite comme pour un crédit immobilier normal en France (constitution de dossier, offre de crédit, délai de réflexion, acceptation, appel de fonds, inscription hypothécaire). La banque vous vire l'argent et prend votre maison en France en garantie.

- 3. Si vous ne disposez pas d'une maison libre d'hypothèques en France vous avez la possibilité de contracter un **crédit in fine**. Idéalement, il faut disposer de 50% du coût de l'acquisition immobilière en capital propre. Une version de ce financement immobilier est la suivante :

Vous investissez les 50% de capital dans un produit à capitalisation non spéculative (une assurance vie, une SICAV ou autre OPCVM monétaires). Si vous en possédez déjà, tant mieux. Votre organisme financier prend ce portefeuille en gage et vous finance l'achat de la maison marocaine. Parallèlement vous vous engagez pendant une certaine durée (7, 10 ou 15 ans) à compléter ce produit de capitalisation pour arriver au 100% à la fin de la durée.

Les primes périodiques calculées en conséquence permettent d'augmenter la valeur de cet investissement et avec la dernière prime payée vous cédez le portefeuille à votre organisme financier.

Il existe certains avantages fiscaux en France liés à ce financement.

Les taux d'intérêts pour les solutions 2. et 3. oscillent autour de 5%.

- 4. Vous **financez votre achat au Maroc**. En tant que non - résident , la banque vous demande d'apporter au moins 30% des frais d'acquisition ainsi que la totalité des frais de

mutation par vos propres deniers.

Jusqu'à 2002 une garantie bancaire sur le montant emprunté était nécessaire. Désormais, une prise de garantie sur le bien marocain est possible, sous condition qu'il soit titré ou en phase finale de demande de numéro de réquisition.

Vous devez évidemment ouvrir un compte en devises ou en Dh convertibles. Le remboursement des mensualités peut se faire en Dh.

La condition suspensive d'acceptation de prêt peut être mentionnée dans l'avant contrat, elle n'est cependant pas d'ordre public comme en France et peut ne pas être acceptée par le vendeur.

Il n'existe pas de délai de réflexion (11 jours en France) pour l'acceptation de l'offre.

La banque exige normalement une assurance vie liée au contrat de prêt, une attestation médicale peut s'avérer nécessaire.

Une vingtaine d'organismes bancaires marocains proposent des financements immobiliers, les taux d'intérêts oscillent autour des 10%.