

Fairmont
RESIDENCES
ROYAL PALM MARRAKECH

GUIDE DE L'ACHETEUR

Des villas d'exception sublimes par un environnement exaltant et majestueux

ATLAS | OLIVERAIE | OCRE

GUIDE DE L'ACHETEUR

Les propriétés sont-elles vendues en pleine propriété ou en bail ?

Les biens sont vendus en toute propriété dans le cadre de la loi VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Le titre de propriété, ou acte authentique de vente, est transféré lors du paiement final chez le notaire. Au Royal Palm Marrakech, le titre de propriété est obtenu une fois que la tranche de villas à laquelle appartient votre villa spécifique est terminée. Ceci afin de garantir l'achèvement de votre voisinage et de minimiser les perturbations causées par les constructions en cours.

Les propriétés sont-elles disponibles à l'achat par toutes les nationalités ?

Oui. Il n'y a pas de restrictions sur la propriété étrangère.

Quelles sont les conditions de paiement ?

Conformément à la loi VEFA, les étapes de paiements lors de l'achat d'une résidence Fairmont sont les suivantes :

- 5% à la réservation (entièrement remboursable sous un mois ou si le développeur n'est pas en mesure de poursuivre son programme).
- 5% à la signature du contrat préliminaire
- 10% au début de la construction
- 30% à l'achèvement des fondations et du plancher/sol
- 25 % à l'achèvement des travaux en gros-œuvre (toit et murs)
- 5 % à l'achèvement des travaux et délivrance du « Permis d'Habiter »
- 20% à la signature du contrat final de vente

Pour l'achat d'un bien Fairmont Estates (terrain seulement) :

- 100 % à la signature du contrat de vente simultanée à la livraison

Quels sont les principaux documents contractuels associés à l'achat d'une villa ou d'un terrain ?

Pour acheter une propriété, vous devez d'abord signer :

- a) Un Contrat de réservation d'une durée maximale de 6 mois
- b) Le contrat de prestation de services hôteliers, de services de gestion locative et d'avantages offerts aux propriétaires qui comprend :
 - (i) Le programme de location (optionnel)
 - (ii) Le programme d'avantages aux propriétaires (détails du programme disponibles sur demande)
 - (iii) Les services de l'hôtel
- c) Contrat préliminaire

Au moment de l'acquisition (à la livraison), vous devrez signer deux autres documents : l'acte authentique de vente et le règlement de copropriété.

Les villas sont vendues « sur plan » et donc n'ont pas encore été construites. Les ventes de villas seront livrées dans le cadre de la VEFA (vente en état futur d'achèvement). Contactez-nous et nous nous ferons un plaisir de vous fournir une copie du FAQ pour plus de détails.

Pour l'achat d'un terrain (Fairmont Estates), la vente est conclue dès la signature de l'acte de vente final. Cela peut arriver après la signature d'un contrat de réservation (Compromis de Vente). Cependant, dans certaines circonstances, vous pouvez aller directement à la signature de l'acte de vente.

Combien de temps faut-il pour construire une villa ?

Cela dépend de la villa, des options et de tout changement demandé par l'acquéreur. La livraison est généralement de 18 mois à compter de la date de signature du contrat préliminaire (ce qui se produit après le délai de prévente couvert par le contrat de réservation) lorsque toutes les options et modifications ont été acceptées et finalisées.

GUIDE DE L'ACHETEUR

Existe-t-il un programme de location pour les résidences Fairmont ?

Oui, il existe un programme de location optionnel auquel les propriétaires peuvent participer et qui est géré par l'hôtel. Contactez-nous et nous nous ferons un plaisir de vous fournir une copie du FAQ pour plus de détails.

Est-il obligatoire de louer ma villa et puis-je en faire ma résidence principale ?

Il n'est pas obligatoire de louer votre villa si elle fait partie des 28 résidences Fairmont (zones Ocre et Oliveraie) ni celle construite sur les 11 terrains de Fairmont Estates (zone Atlas).

Le propriétaire est en pleine propriété, ce qui garantit une utilisation personnelle 365 jours par an comme résidence principale.

Le programme de location est optionnel. Toutefois, si vous avez acheté une résidence Fairmont (zones Ocre et Oliveraie) et souhaitez la louer, vous devez vous inscrire au programme de location, car vous ne pouvez pas louer votre maison indépendamment. Votre famille et amis peuvent utiliser votre propriété dans les périodes que vous avez réservées à usage personnel.

Les propriétaires de propriétés Fairmont Estates (zone Atlas) peuvent louer à titre privé, sous réserve des conditions générales.

Quelle flexibilité est autorisée dans la conception des villas et puis-je faire appel à mon propre architecte ?

Les Résidences Fairmont offrent une gamme d'options de conception. Une équipe d'architectes dédiée est disponible pour personnaliser les villas dans le respect des directives en matière d'architecture et d'aménagement paysager de la zone concernée (Ocre, Oliveraie). Il est préférable et moins coûteux de choisir toutes ses options avant la signature du contrat préliminaire. La personnalisation post-contractuelle est à la discrétion du développeur. Cependant, cela pourrait entraîner un surcoût et un délai supplémentaire si ces demandes surviennent au fur et à mesure que la conception, les achats et la construction progressent.

Les Fairmont Estates (parcelles de la zone Atlas) permettent aux propriétaires de gérer la conception et la construction de leur villa en utilisant leur choix d'architecte et leur équipe de construction ; en respectant les

conditions énoncées dans le cahier des charges régissant la zone Atlas et les contraintes imposées par les directives architecturales et paysagères du domaine.

Un type de villa « clé en main » spécifique a été conçu pour les Fairmont Estates à l'intention des propriétaires qui ne souhaitent pas faire appel à leur propre architecte. Ce type de villa peut être construit pour les propriétaires en utilisant le processus décrit pour les résidences Fairmont.

Existe-t-il des restrictions sur la manière dont les propriétaires aménagent leurs villas ?

Les propriétaires qui ne participent pas au Programme de location peuvent meubler leur intérieur de villas et les espaces extérieurs privés selon leur goût personnel. Toutefois, un propriétaire ne peut participer au programme de location que s'il a acheté un forfait Mobiliers, Equipements et Décorations approuvé par Fairmont pour sa villa. Les propriétaires peuvent choisir parmi un choix de concepts de design d'intérieur élaborés par le développeur, avec des possibilités de personnalisation limitées.

Si j'achète un terrain Atlas, dois-je construire ma villa dans délai précis ?

Oui. À partir de la date à laquelle le titre de propriété est transféré à votre nom, vous avez deux ans pour demander un permis de construire et votre villa doit être achevée dans un délai de cinq ans.

Quelles devises sont acceptées pour l'achat d'une propriété ?

Toutes les propriétés sont vendues en dirhams marocains. Les banques marocaines acceptent toutes les principales devises échangées par Bank Al Maghrib (USD, EUR, GBP, AED, RMB, etc.). Nos biens sont vendus et doivent être payés en dirham marocain. Vous devrez ouvrir un compte bancaire « Dirham convertible » au Maroc. Lorsque vous transférez votre devise étrangère sur ce compte, les fonds seront automatiquement convertis pour vous permettre d'effectuer un paiement en dirhams marocains. Nous recommandons des fiduciaires spécialisées pouvant vous assister dans cette procédure.

GUIDE DE L'ACHETEUR

Quelles taxes et quels frais les acheteurs doivent-ils connaître ?

Au-delà du prix de vente, le propriétaire devra payer :

- Le droit d'enregistrement (4% du prix de vente)
- Les Droits de Conservation Foncière (1,5% du prix de vente + 150 MAD)
- Avance de charges de copropriété (détails disponibles sur demande)
- L'impôt sur les plus-value s'applique à toutes les reventes (le montant varie, veuillez donc demander des précisions)

Combien coûtent les frais de notaire ?

1% du prix de vente + TVA

Les acheteurs doivent-ils subir un contrôle des fonds reçus ?

Il n'y a pas contrôle systématique sur la provenance des fonds. Toutefois, l'acheteur est tenu de démontrer en cas de contrôle que les fonds reçus sont de sources légitimes et en conformité avec les lois sur la lutte contre le blanchiment d'argent. Les fonds doivent être transférés via un compte bancaire au Maroc et enregistrés au nom de l'acheteur(s).

Pour plus d'informations, contactez l'équipe de vente du Royal Palm Marrakech

MAROC : +212 (0) 800 008 009 FR : +33 (0) 801 230 800 UK : +44 (0) 333 939 8780

E-MAIL : residences@royalpalmmarrakech.com

WWW.ROYALPALMMARRAKECH.COM