

Your World First

C/M/S/ Francis Lefebvre Maroc

Conseil juridique et fiscal

Vous accompagner
dans vos projets immobiliers
et de construction au Maroc



Vos enjeux

Fort de ses relations historiques avec les pays européens renforcées par l'accord d'association signé en 1996 avec l'Union européenne, le Maroc est la deuxième puissance commerciale sur le continent africain.

De nombreux investisseurs étrangers y établissent de solides bases commerciales et des unités de production. Son hub aérien, son avancée technologique et la qualité de sa main d'œuvre, accompagnés de coûts de production faibles et d'incitations à l'investissement, constituent de puissants facteurs d'attraction et d'incitation à l'investissement et contribuent ainsi à une croissance économique soutenue.

La complexité croissante de la réglementation et de la jurisprudence à chacune des étapes de l'investissement immobilier, de l'occupation et de l'exploitation d'un site, impose d'appréhender dans les meilleures conditions les problématiques et les enjeux qui en découlent.

La multiplication des contentieux observés invite à une préparation prévisionnelle de plus en plus rigoureuse de la part de chacun des opérateurs en présence, qu'il s'agisse de la procédure envisagée, du contenu des différents supports écrits, notamment contractuels, de la nature et des modalités des actions à mener.

CMS Francis Lefebvre Maroc Conseil juridique et fiscal a développé une solide expérience en droit immobilier et de la construction marocain. Nos clients sollicitent notre assistance juridique afin de les aider à gérer leurs risques et à recevoir des conseils stratégiques sur des questions cruciales et pratiques du droit immobilier et de la construction, ainsi qu'une assistance et accompagnement quotidiens.

Notre offre

Notre connaissance du droit des affaires et du droit fiscal ainsi que notre expérience des relations avec les autorités marocaines nous permettent de vous conseiller tout au long de vos projets en immobilier et construction.

— **Ventes et acquisitions d'immeubles**

Nous accompagnons nos clients lors des ventes et acquisitions de terrains et d'immeubles industriels ou/et commerciaux, à construire ou existants.

— **Construction**

Nous assistons nos clients lors des négociations et de la rédaction de contrats de construction, d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, de délégation de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre, de promotion immobilière, d'architecte, de bureaux d'étude et contrôle.

— **FOREX**

Nous conseillons nos clients dans leurs problématiques liées à la réglementation des changes au Maroc.

— **Baux**

Nous conseillons nos clients pour la rédaction, la négociation et la conclusion de baux commerciaux, industriels, professionnels, emphytéotiques et à construction.

— **Copropriété et complexes touristiques et résidentiels**

Nous accompagnons nos clients pour la mise en place de copropriété conformément à la loi en vigueur.

Nous assistons également certains clients promoteurs immobiliers pour la rédaction et la mise en place de règlements de complexes touristiques et résidentiels et dans la réalisation des cahiers des charges urbanistiques.

— **Environnement**

Nos interventions couvrent l'ensemble des problématiques en relation avec le droit de l'environnement. Nous les accompagnons notamment pour la rédaction de contrats d'étude d'impact environnementale et pour des audits d'acquisition/de cession de sociétés (sites d'exploitation, pollution, installations classées, etc.) ou de sites.

— **Financement de projets immobiliers**

Nous intervenons régulièrement pour des groupes industriels et commerciaux au Maroc, dans la structuration et la mise en place de financements concernant tous types d'opérations immobilières.

— **Fiscalité immobilière**

Notre équipe fiscale conseille régulièrement nos clients notamment dans le cadre de la mise en place de schémas d'investissements immobiliers et la fiscalité des transactions immobilières.

Nos références



Ventes et acquisition immeubles

- Conseil de plusieurs **équipementiers automobiles** dans le cadre de l'acquisition de terrains nus situés en zone franche pour la réalisation de leurs unités industrielles.
- Conseil de nombreux **investisseurs étrangers** pour l'acquisition de propriétés au Maroc (Riad, dar, etc.) en vue de réaliser des projets hôteliers et touristiques.
- Conseil d'**investisseurs** concernant la procédure d'acquisition de terrains à vocation agricole.



Construction

- Assistance juridique intégrale de plusieurs **équipementiers automobiles** pour la réalisation d'usines industrielles : rédaction du contrat design & build et/ou contrat d'entreprise générale pour la construction de l'unité industrielle, de contrats pour les travaux de terrassement, le contrat pour la sécurité incendie, le contrat de bureau d'études et le contrat d'architecte.
- Assistance de **Defacto**, groupe turc leader dans le secteur de l'habillement, à la rédaction des contrats d'entreprise et contrats d'architecte pour les opérations d'aménagement des locaux loués par le groupe au Maroc (au sein de galeries commerciales).
- Assistance de **Yazaki Maroc** pour l'élaboration du contrat de fourniture d'une charpente métallique pour la réalisation d'une unité industrielle.
- Assistance de **l'Institut Français du Maroc** dans le cadre d'un important contentieux de construction et travaux d'aménagement.
- Assistance de **Keller Fondations Spéciales** pour des problématiques juridiques diverses en lien avec leur activité.
- Assistance et conseil de **Cegelec**, dans le cadre de marchés publics conclus au Maroc et en Afrique et également pour la revue de contrats avec NAREVA holding relatifs au projet de Tarfaya (*wind farm project*).
- Assistance et conseil de **sociétés étrangères** dans le cadre de recours suite à l'exécution de marchés publics au Maroc (Rédaction des mémoires de réclamation, procédure de recours).



FOREX

- Assistance de **Keller Fondations Spéciales** pour le rapatriement à l'étranger des profits réalisés au Maroc dans le cadre de leur activité de construction.
- Conseil et assistance de **Bymaro** pour la mise en place de contrats internationaux en conformité avec la réglementation des changes.



Copropriété et complexes touristiques et résidentiels

- Rédaction des règlements de copropriété de plusieurs résidences horizontales appartenant au **groupe Beachcomber** (New Mauritius Hôtel) et mise en place des copropriétés (démarches auprès du cadastre, adoption du règlement de copropriété, convocation et tenue des assemblées de copropriétaires).
- Rédaction du règlement et du cahier des charges urbanistique du complexe touristique et résidentiel **Domaine Palm** et mise en place de l'association dudit complexe (rédaction des statuts, tenue de la 1^{er} assemblée générale du complexe).



Environnement

- Conseil de **Gestamp** dans le cadre de l'acquisition d'un équipementier automobile (réalisation de l'audit environnemental et des installations classées).
- Conseil et rédaction de contrats pour la réalisation d'étude d'impact environnementale sollicitée par nos clients en vue de l'acquisition de terrains.
- Conseil d'**Hili Ventures** dans le cadre de l'acquisition de Techniplus (audit de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine portuaire).



Financement de projets immobiliers

- Assistance et conseil du **groupe APTIV et du groupe United Real Estate Company (URC)**, groupe international spécialisé dans l'immobilier, notamment touristique, sur des problématiques foncières lors de négociations de conventions d'investissement avec le gouvernement marocain.
- Conseil et assistance d'un **groupe international** (équipementier automobile) pour la négociation et la rédaction d'un contrat de crédit-bail pour le financement de la construction et l'aménagement d'une unité industrielle.
- Conseil et assistance du **groupe URC** (Domaine Assoufid) et du groupe Beachcomber (Domaine Palm) pour la structuration de leur projet immobilier et touristique à Marrakech.
- Conseil et assistance de **Pestana** pour l'obtention de la première licence résidence immobilière de promotion touristique (RIPT) au Maroc.



Fiscalité immobilière

- Conseil fiscal des entités du **Groupe Bouygues** au Maroc, notamment dans le cadre de la construction de la mosquée Hassan II, du projet de construction du port Tanger-Méditerranée (250 millions d'euros) et dans le cadre de l'implantation au Maroc d'une société réalisant une activité de promotion immobilière (choix de la forme juridique, régime fiscal de la promotion immobilière et des flux inhérents à cette activité).
- Conseil de **Domaine Palm Marrakech** (leader dans le domaine de l'hôtellerie de luxe et du tourisme au Maroc) pour la réalisation du projet « Domaine Palm Marrakech » : assistance fiscale dans le cadre de la mise en place d'un schéma de *structuring optimal* sur un plan fiscal (notamment au regard de la TVA marocaine).
- Conseil du **Groupe Vinci** notamment dans le cadre du marché relatif à la construction de l'usine Renault à Tanger (analyse des différents schémas de partenariat possible avec ses sous-traitants et co-traitants afin de sécuriser juridiquement et fiscalement l'intervention du Groupe Vinci dans le cadre de ce marché).
- Conseil d'**Actif Invest** (filiale du Groupe Argan Invest, plateforme dédiée à l'investissement et au conseil en développement immobilier et touristique au Maghreb) : assistance fiscale dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet immobilier touristique.
- Conseil de **Pestana** : assistance dans le cadre de l'analyse du régime fiscal applicable aux RIPT.
- Conseil de **URC**, groupe international spécialisé dans l'immobilier (notamment touristique) pour la structuration et la sécurisation de ses investissements immobiliers au Maroc.
- Conseil et assistance de différentes sociétés à prépondérance immobilière.
- Assistance de nos clients leaders sur le marché de l'immobilier ou de la construction dans le cadre de contrôles fiscaux diligentés par l'administration fiscale.
- Conseil et assistance de nos clients pour la mise en place de contrats "clef en mains" relatif à des marchés immobiliers (constructions d'usine, etc.).
- Conseil et assistance de nos clients sur les aspects fiscaux relatifs aux baux commerciaux et professionnels.

Notre équipe

CMS Francis Lefebvre Maroc Conseil juridique et fiscal se compose de 15 avocats, juristes et fiscalistes francophones, anglophones et arabophones. Notre cabinet offre une excellente connaissance du droit des affaires et du droit fiscal ainsi qu'une expérience des relations avec les autorités marocaines.

En tant que membre de l'Africa Practice du réseau **CMS**, notre équipe travaille en étroite collaboration avec les 800 avocats du groupe immobilier de CMS.

Vos contacts privilégiés pour vos projets immobiliers et de construction au Maroc sont :



Marc Veillot
Partner Africa Practice
Managing Partner
T. + 212 6 61 08 91 82
E. marc.veillot@cms-fl.com



Rachid Mejdoubi
Avocat en droit fiscal
T. + 212 6 61 50 77 72
E. rachid.mejdoubi@cms-fl.com



Maïlys Thomas
Avocat en droit des affaires
T. + 212 6 66 29 55 91
E. mailys.thomas@cms-fl.com



« Ce cabinet traite une large gamme de transactions en matière d'immobilier et de construction, et conseille des clients importants dans les secteurs du tourisme, de l'hôtellerie et de l'énergie. Il a conseillé Royal Palm sur tous les aspects de ses projets au Maroc et est réputé pour son expertise en matière de fiscalité. Une source cite « un service parfait et des opinions solides ».

Chambers Global 2018 Droit de l'immobilier et construction | Maroc

« [...] Marc Veillot conseille des clients comme Pestana Group, Sogea et Royal Palm dans le cadre de transactions immobilières ».

Legal 500 EMEA 2018 Tourisme et droit immobilier | Maroc



« Ce cabinet international est particulièrement réputé pour ses travaux en fiscalité. Son expérience en droit des affaires couvre les questions d'assurance, d'emploi, de financement et d'énergie. Les clients le décrivent comme « toujours disponible et possédant un niveau élevé de connaissances. Les sources indiquent également que l'équipe a fait preuve d'une grande écoute ».

Chambers Global 2018 Corporate/ Commercial | Maroc

« CMS compte « parmi les meilleurs cabinets d'avocats en raison de sa grande connaissance de l'environnement fiscal et juridique ». Marc Veillot, Managing Partner et Rachid Mejdoubi sont recommandés. L'équipe a conseillé des entreprises internationales sur des problématiques fiscales locales et transnationales. Elle est également experte en contentieux fiscal ».

Legal 500 EMEA 2017 | Fiscal | Maroc

Amérique

Bogota
Lima
Mexico
Rio de Janeiro
Santiago du Chili

Europe

Aberdeen	Édimbourg	Madrid	Séville
Amsterdam	Francfort	Manchester	Sheffield
Anvers	Funchal	Milan	Skopje
Barcelone	Genève	Monaco	Sofia
Belgrade	Glasgow	Moscou	Strasbourg
Berlin	Hambourg	Munich	Stuttgart
Bratislava	Kiev	Paris	Tirana
Bristol	Leipzig	Podgorica	Utrecht
Bruxelles	Lisbonne	Poznań	Vienne
Bucarest	Ljubljana	Prague	Varsovie
Budapest	Londres	Reading	Zagreb
Cologne	Luxembourg	Rome	Zurich
Düsseldorf	Lyon	Sarajevo	

Alger
Casablanca
Luanda

Afrique

Dubaï
Istanbul
Muscat
Riyad

Moyen-Orient

Pékin
Hong Kong
Shanghai
Singapour

Asie-Pacifique



CMS Francis Lefebvre Maroc Conseil

juridique et fiscal

Résidence Le Yacht

63 Boulevard de la Corniche

Casablanca 20250

Maroc

T: + 212 522 22 86 86

F: + 212 522 48 14 78

CMS Francis Lefebvre Maroc Conseil juridique et fiscal est une filiale de CMS Francis Lefebvre Avocats, membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants. CMS EEIG n'assure aucun service auprès de la clientèle. Seuls les cabinets d'avocats membres offrent des prestations de services dans leurs ressorts géographiques respectifs. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats qui en est membre, sont des entités juridiques distinctes dont aucune n'a autorité pour engager les autres. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats membres sont responsables de leurs propres actes ou manquements et non de ceux des autres membres du groupement. L'utilisation de la marque « CMS » et du terme « cabinet » désigne certains ou la totalité des cabinets d'avocats membres, ou encore leurs bureaux. Consulter le site Internet cms.law/fl pour obtenir des informations complémentaires.

Implantations CMS : Aberdeen, Alger, Amsterdam, Anvers, Barcelone, Belgrade, Berlin, Bogota, Bratislava, Bristol, Bruxelles, Bucarest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubaï, Düsseldorf, Édimbourg, Francfort, Funchal, Genève, Glasgow, Hambourg, Hong Kong, Istanbul, Kiev, Leipzig, Lima, Lisbonne, Ljubljana, Londres, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico, Milan, Monaco, Moscou, Munich, Muscat, Paris, Pékin, Podgorica, Poznań, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyad, Rome, Santiago du Chili, Sarajevo, Séville, Shanghai, Sheffield, Singapour, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Varsovie, Vienne, Zagreb et Zurich.

cms.law/fl