

CONFORMITÉ LÉGALE ET RÉGLEMENTATION



LOUEZ MALIN, LOUEZ EN TOUTE LÉGALITÉ.

La location courte durée au Maroc représente une opportunité en or, mais naviguer dans le labyrinthe réglementaire peut s'avérer complexe. Ce guide vous donne toutes les clés pour réussir en toute légalité.



Marché en croissance

+300% de demande en 5 ans



Réglementation stricte

Loi 80.14 depuis août 2023



Risques réels

Sanctions jusqu'à 50 000 DH



Attention !

90% des propriétaires Airbnb au Maroc ne respectent pas la réglementation et s'exposent à des sanctions lourdes. Ce guide vous évite ces pièges.

SOMMAIRE :

Le Marché en Or	2
Cadre légal complet	2
Vos obligations légales	3
Procédures administratives	4
Risques et sanctions	5
Solutions pratiques	6
Expertise Majordome	7



LE MARCHÉ EN OR :

Pourquoi la location courte durée est l'investissement de demain.



Opportunités exceptionnelles :



Rentabilité supérieure

Jusqu'à **+40% de revenus** vs location traditionnelle.



Demande internationale

15 millions de touristes/an et croissance de **+20% annuelle**.



Flexibilité totale

Utilisez votre bien quand vous voulez.



Exemple concret de rentabilité :



Appartement 2 chambres
Tanger - Centre

- Location traditionnelle/mois : **8 000 DH**
- Location courte durée/mois : **12 000 DH**
- **Gain annuel : +48 000 DH**

**Basé sur 75% d'occupation moyenne avec gestion professionnelle*

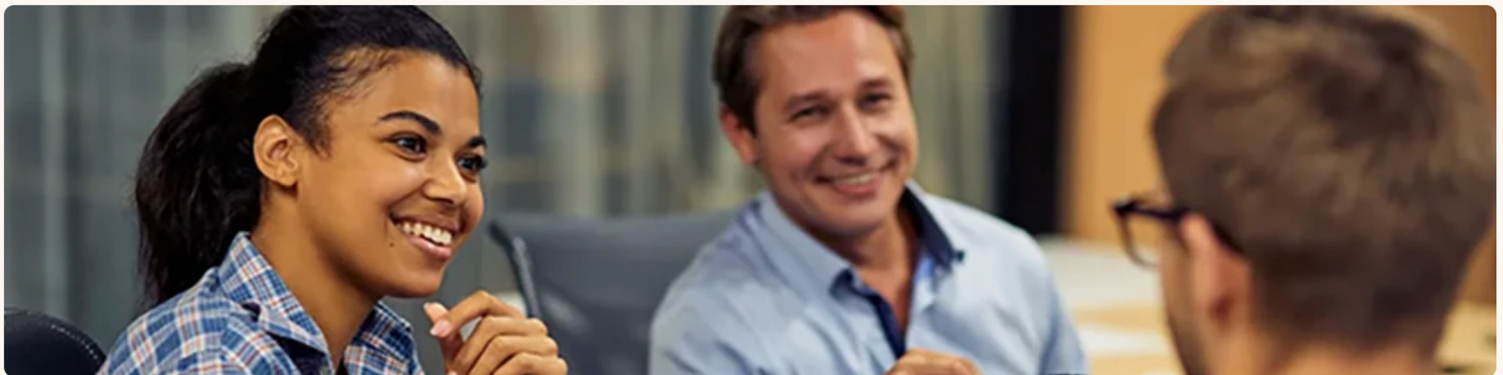


Le moment idéal :

Avec **la World Cup 2030 au Maroc** et les investissements touristiques massifs, **c'est MAINTENANT qu'il faut se positionner** sur ce marché en pleine expansion.



CADRE LÉGAL COMPLET :



Tout ce que vous devez savoir sur la réglementation marocaine.



Loi 80.14 - Location courte durée :

- **Date d'application**
Août 2023 – Décret 2.23.441.
- **Champ d'application**
Tous logements loués > 30 jours/an via plateformes.
- **Obligations principales**
Autorisation d'exploitation obligatoire.



Loi 67-12 – Baux locatifs :

- **Sous-location**
Autorisation écrite propriétaire obligatoire.
- **Durée maximale**
Occupation > 3 mois = sous-location.
- **Responsabilités**
Propriétaire reste responsable du bien.



Attention piège juridique !

Beaucoup de propriétaires ignorent que la loi 67-12 s'applique **AUSSI à Airbnb**.
Si vous n'avez pas l'autorisation écrite de sous-louer, vous êtes en infraction !



"L'occupation des lieux loués pendant plus de trois mois est considérée comme sous-location ou cession de bail totale ou partielle" – Article 39, Loi 67-12.

Autres réglementations applicables :



Sécurité et normes :

- Détecteurs de fumée obligatoires.
- Normes électriques et gaz.
- Accessibilité (si applicable).
- Hygiène et salubrité.



Fiscal et social :

- Déclaration revenus locatifs.
- TVA (si seuils dépassés).
- Taxe de promotion touristique.
- Cotisations sociales (pros).



VOS OBLIGATIONS LÉGALES :



La checklist complète de ce que vous DEVEZ faire.

1 Autorisation d'exploitation :

- **Obligatoire** avant toute mise en location
- Demande auprès **autorité locale compétente**
- Délai d'obtention : **30 jours maximum**
- Validité : **5 ans renouvelables**

2 Déclaration des voyageurs :

- Registre obligatoire de tous les séjours
- Déclaration aux autorités sous **24h**
- Conservation **3 ans minimum**

3 Assurances obligatoires :

- **Multirisque habitation adaptée**
- **Responsabilité civile** location courte durée
- **Attestation à fournir aux autorités**

4 Normes de sécurité :

- Détecteurs de fumée dans chaque pièce
- Extincteur et kit de premiers secours
- Conformité installations électriques



RÉALITÉ CHOQUANTE

90%

des propriétaires Airbnb au Maroc ne respectent AUCUNE de ces obligations.

"Je ne savais même pas qu'il fallait une autorisation. J'ai reçu une mise en demeure après 2 ans sur Airbnb. Heureusement, Majordome m'a aidé à régulariser rapidement."

Témoignage anonyme, propriétaire Casablanca



PROCÉDURES ADMINISTRATIVES :



1 Demande d'autorisation d'exploitation :



Documents requis :

- Demande officielle (modèle autorités).
- Copie CIN propriétaire.
- Titre de propriété ou bail.
- Attestation d'assurance.
- Photos des chambres et espaces.
- Permis d'habiter (si requis).
- Attestation normes sécurité.



Délais et coûts :

- **Délai** : 30 jours maximum
- **Coût** : 500–2000 DH selon commune
- **Validité** : 5 ans renouvelables

2 Mise aux normes du logement :



SÉCURITÉ INCENDIE

- Détecteurs fumée certifiés.
- Extincteur facilement accessible.
- Plan d'évacuation affiché.
- Éclairage de sécurité.



INSTALLATIONS

- Électricité aux normes.
- Gaz sécurisé.
- Plomberie fonctionnelle.
- Ventilation adéquate.



CONFORT

- Mobilier en bon état.
- Literie de qualité.
- Équipement cuisine.
- Internet haut débit.

3 Souscription assurances :



Attention assurance !

Votre assurance habitation classique ne couvre **PAS** la location courte durée.

Il faut une police spécifique sous peine de nullité.



Couvertures nécessaires :

- Responsabilité civile propriétaire.
- Dommages causés par locataires.
- Vol et vandalisme.
- Pertes d'exploitation.



Temps total estimé

2-4 MOIS

En faisant tout soi-même

5-15K DH

Coût total des démarches

80%

Risque d'erreur



RISQUES & SANCTIONS :



ALERTE ROUGE !

Les contrôles se durcissent et les sanctions pleuvent. Voici ce qui attend les propriétaires non-conformes :

50 000 DH

Amende maximum

6 mois

Fermeture forcée

100%

Perte de revenus



Sanctions financières

- Défaut autorisation : **5 000 – 20 000 DH**
- Non-déclaration voyageurs : **10 000 – 30 000 DH**
- Défaut d'assurance : **15 000 – 50 000 DH**
- Non-conformité sécurité : **20 000 – 50 000 DH**



Impact sur les tiers

- Plaintes voisinage (**nuisances**)
- Problèmes copropriété (**règlement**)
- Assurance annulée (**sinistre non couvert**)
- Poursuites voyageurs (**préjudice**)



Conséquences pénales

- Exercice illégal d'**activité commerciale**
- Fraude fiscale (**revenus non déclarés**)
- Mise en danger d'autrui (**sécurité**)
- Responsabilité pénale **en cas d'accident**



Sanctions administratives

- Fermeture immédiate **du logement**
- Interdiction de louer **pendant 6 mois à 2 ans**
- Défaut d'assurance : **15 000 – 50 000 DH**
- Retrait définitif **de l'autorisation**
- Inscription sur liste noire **des plateformes**
- Saisie des revenus **non déclarés**



Cas réels de sanctions (2023-2024)

Marrakech – Mars 2024

Villa 5 chambres sans autorisation.

25 000 DH d'Amende
fermeture 1 an

Perte estimée : 180 000 DH

Casablanca – Juin 2024

Appartement défaut assurance.

15 000 DH d'Amende
régularisation forcée

Frais avocat : 8 000 DH

Agadir – Août 2024

Riad non-déclaration voyageurs.

35 000 DH d'Amende
Poursuites pénales

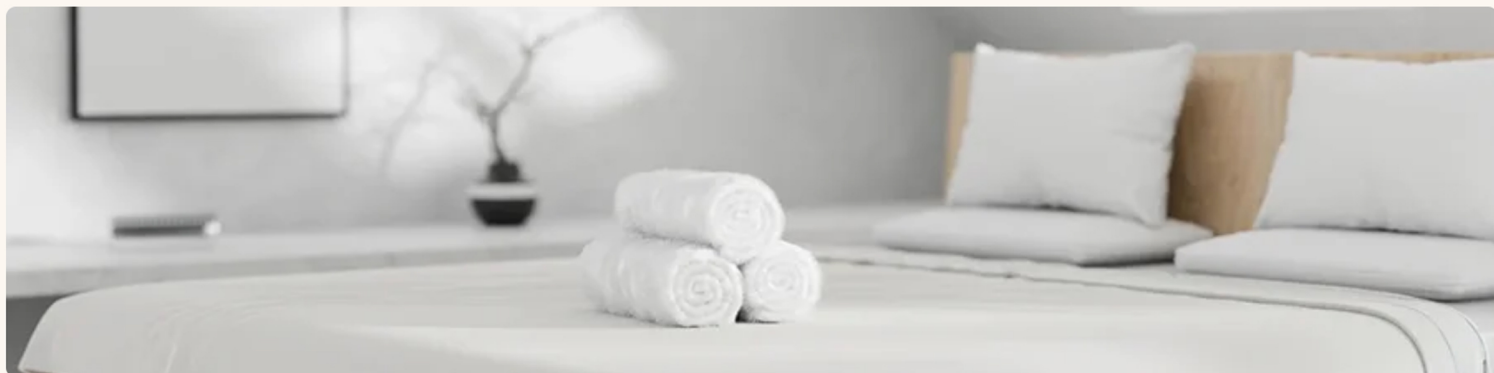
Procédure en cours...



Ces cas sont RÉELS et se multiplient chaque mois !



SOLUTIONS PRATIQUES :



Option 1 : Faire soi-même

- ✓ Économie sur les honoraires.
- ✓ Contrôle total du processus.
- ✗ Complexité administrative énorme.
- ✗ Risque d'erreurs coûteuses.
- ✗ Temps considérable requis.
- ✗ Veille réglementaire permanente.

⚠ Réalité : 80 % des propriétaires qui tentent seuls abandonnent ou font des erreurs qui leur coûtent plus cher qu'un professionnel.



Option 2 : Déléguer à un expert

- ✓ Conformité garantie à 100 %.
- ✓ Gain de temps considérable.
- ✓ Expertise réglementaire.
- ✓ Gestion continue assurée.
- ✗ Coût de la prestation.
- ✗ Dépendance au prestataire.

✓ Avantage : ROI positif dès la première année grâce à l'optimisation des revenus et à l'évitement des sanctions.

📅 Événements et célébrations :

Critère	Faire soi-même	Expert généraliste	Majordome AI Andalous
Temps requis	2-4 mois	1-2 mois	✅ 2-3 semaines.
Coût initial	5-15k DH	10-25k DH	✅ Inclus dans service
Risque d'erreur	❌ 80 %	⚠️ 30 %	✅ 0 %
Gestion continue	❌ À votre charge	⚠️ Optionnelle	✅ Incluse
Optimisation revenus	❌ Non	⚠️ Limitée	✅ +40 %



La Solution évidente :

Faire appel à un expert spécialisé comme **Majordome AI Andalous** n'est pas un coût, c'est **un investissement rentable dès la première année.**

100%

Conformité garantie

0

Risque de sanction

+40%

Revenus optimisés



L'EXPERTISE MAJORDOME AL ANDALOUS



Notre Processus en 4 Étapes

1

Audit complet

Diagnostic de votre situation actuelle et identification des non-conformités.

2

Plan d'action

Stratégie personnalisée de mise en conformité et optimisation.

3

Mise en Œuvre

Exécution complète : démarches, équipements, formation.

4

Gestion continue

Suivi permanent et mise à jour selon évolutions réglementaires.



Pourquoi nous faire confiance ?



Expertise technique unique

Hicham Hikmi, expert bâtiment et patrimoine, ancien responsable travaux en mairie.



Profil franco-marocain

Standards français appliqués au contexte marocain.



Innovation sécuritaire

Seuls au Maroc à intégrer équipements sécurité complets.



Partenaires de qualité

AAFER, AXA, BOTANIKA, SMOOBU – Réseau d'excellence.



Notre promesse unique

Garantie conformité totale

- ★ 100% conformité réglementaire garantie.
- ★ 0 risque de sanction administrative.
- ★ Mise en conformité sous 30 jours.
- ★ Gestion continue incluse à vie.
- ★ Contrôle qualité permanent & rigoureux.



Notre engagement :

Si vous n'êtes pas en conformité totale dans les 60 jours, nous remboursons intégralement nos honoraires.



Inclus dans notre service :

- Obtention autorisation d'exploitation.
- Installation équipements sécurité complets.
- Souscription assurances adaptées.
- Formation complète aux obligations.
- Gestion déclarations voyageurs.
- Veille réglementaire permanente.
- Optimisation revenus locatifs.
- Support 24h/24.



Délais et coûts :

> Conformité réglementaire	100%
> Augmentation revenus	+40%
> Réduction des risques	100%
> Temps gagné	6 mois/an
> Stress éliminé	Total

PRÊT À DÉCOUVRIR L'EXCELLENCE ?

Confiez-nous votre bien immobilier et découvrez une nouvelle dimension de la gestion locative, où performance rime avec sérénité et où chaque détail fait la différence.

www.majordome-alandalous.ma

+212 7 08 00 00 11

contact@majordome-alandalous.ma