GUIDE COMPLET

Location Courte Durée au Maroc

Comment Louer Votre Bien en Toute Sérénité

Réglementations • Opportunités • Solutions
Guide Expert par Majordome Al Andalous

Édition 2024-2025 • Mise à jour loi 80.14

Table des Matières

01 **Le Marché en Or**
Opportunités et potentiel

02 **Cadre Légal**
Lois 80.14 et 67-12

03 **Obligations Légales**
Ce que vous devez faire

04 **Procédures**
Étapes administratives

05 **Risques & Sanctions**
Ce que vous risquez

06 **Solutions Pratiques**
Comment s'y prendre

07 **Expertise Majordome**
Votre solution clé en main

☎ **Contact Expert**
07 08 00 00 11

Introduction

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.

01

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.

02

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)

03

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**

04

Procédures Administratives

Le parcours du combattant étape par étape

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

05

Risques & Sanctions

Ce que vous risquez vraiment (et c'est lourd !)

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

Sanctions Administratives

- **Fermeture immédiate** du logement
- **Interdiction de louer** pendant 6 mois à 2 ans
- **Retrait définitif** de l'autorisation
- **Inscription** sur liste noire des plateformes
- **Saisie** des revenus non déclarés

Conséquences Pénales

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

Impact sur les Tiers

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

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 !

06

Solutions Pratiques

Comment s'y prendre concrètement (sans vous ruiner)

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 l'évitement des sanctions.

Comparaison Coût/Bénéfice

Critère	Faire Soi-Même	Expert Généraliste	Majordome Al 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 Al 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

07

L'Expertise Majordome Al Andalous

Votre solution clé en main pour une conformité totale

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

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

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

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

Résultats Attendus

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

Passez à l'Action Maintenant !

Chaque jour de retard vous expose à des risques croissants. **Les contrôles se durcissent et les sanctions pleuvent.**

Offre Spéciale Lecteurs de ce Guide

AUDIT GRATUIT
Diagnostic complet de votre situation (valeur 500 DH)

ÉQUIPEMENTS OFFERTS
Installation sécurité complète gratuite (valeur 3000 DH)

GARANTIE 60 JOURS
Conformité totale ou remboursement intégral

Offre limitée aux 20 premiers propriétaires

Expire le 31 Mars 2025 - Plus que quelques places disponibles !

Urgence ? Appelez Maintenant !

07 08 00 00 11

Ligne directe Hicham HIKMI
Réponse garantie sous 2h

Audit Gratuit par Email

contact@majordome-alandalous.ma

Envoyez "AUDIT GRATUIT + votre adresse"
Réponse sous 24h avec diagnostic

Rendez-vous dans nos Bureaux

Majordome Al Andalous SARL
Complexe Borj Al Andalous, Tanger
RC: 156227 | ICE: 00357851700092

Sur rendez-vous uniquement - Appelez pour convenir d'un créneau

Majordome Al Andalous - L'Hospitalité Marocaine Réinventée

Contact	Services	Garanties
07 08 00 00 11 contact@majordome-alandalous.ma	Conciergerie Haut de Gamme Gestion Locative Courte Durée	Conformité 100% Excellence Sécuritaire

---

© 2024 Majordome Al Andalous SARL - Tous droits réservés

Guide édité en conformité avec la loi 80.14 et le décret 2.23.441 - Mise à jour régulière selon évolutions réglementaires