

ZAF BAT

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE

LE GUIDE DE LA DIASPORA

Construire au Maroc, *depuis l'étranger.*

Votre villa, pilotée à votre place — sans jamais vous sentir loin.

À vous qui portez un projet *à des milliers de kilomètres.*

Salam, et merci de nous accorder ces quelques pages.

Vous vivez à Bruxelles, Montréal, Dubaï, Lyon ou Riyad. Et quelque part au Maroc, il y a un terrain — celui d'une maison que vous imaginez depuis des années. Mais entre ce rêve et vous, il y a la distance, le décalage horaire, et cette question qui revient toujours : *à qui confier cela, sérieusement ?*

ZAF BAT est né exactement de cette question. Nous ne sommes ni promoteur, ni entrepreneur. Nous sommes votre maître d'ouvrage délégué : vos yeux sur le chantier, votre rigueur sur le budget, votre signature sur chaque décision — pendant que vous gardez la propriété de votre terrain et de votre argent.

Ce guide ne cherche pas à vous vendre. Il cherche à vous *éclairer*. Lisez-le tranquillement. Et si un jour vous voulez en parler, nous serons là.

Ahmed Yassine Fliyou

CO-FONDATEUR · DIRECTEUR GÉNÉRAL · ZAF BAT

Construire de loin, c'est *multiplier le risque*.

Sur place, on peut passer au chantier, sentir un problème, recadrer un artisan. À 3 000 kilomètres, chacune de ces sécurités disparaît. Le risque, lui, ne disparaît pas — il grandit.



LE CHANTIER AU CRÉPUSCULE — CE QU'UN SUIVI RÉGULIER PERMET DE VOIR

Les chiffres de la construction sont sans appel. À l'échelle mondiale, **9 grands projets sur 10 dépassent leur budget** — un schéma constant depuis 70 ans, sur tous les continents.*

*Recherche du Pr. Bent Flyvbjerg, Université d'Oxford. Ces chiffres concernent les grands projets ; les mêmes causes — préparation faible, absence de contrôle indépendant, paiements non vérifiés — frappent aussi les villas privées.

Et la cause n'est presque jamais la malchance. C'est l'**absence de direction** : personne dont le métier est de protéger vos intérêts, à temps plein, entre vous et le chantier.

C'est précisément ce vide que nous occupons.

Une seule vous *représente vraiment.*

LE PROMOTEUR · VEFA

Il décide. Vous subissez.

Il possède le terrain et choisit tout — matériaux, planning, finitions. Aucun arbitrage personnel possible.

L'ENTREPRENEUR DIRECT

Vous gérez seul.

Le choix par défaut de la diaspora. Aucune supervision à distance, aucun reporting, aucune signature. La porte ouverte aux dérapages.

ZAF BAT · MAÎTRE D'OUVRAGE
DÉLÉGUÉ

On pilote en votre nom.

Vous restez propriétaire du terrain et des fonds. Reporting hebdomadaire signé. Responsabilité décennale. Mandat révocable à tout moment.

« Vous gardez le pouvoir et la propriété.
Nous portons *la charge et la vigilance.* »

Quatre certitudes, *où que vous viviez.*

01 Un mandat signé à distance

Procuration apostillée (Convention de La Haye, 1961) ou signature électronique conforme aux Lois 43-20 et 53-05. Aucun déplacement obligatoire — beaucoup de nos clients signent sans quitter leur salon.

02 Un rapport chaque mardi matin

16 photos datées et géolocalisées, l'avancement détaillé par lot. Sur votre téléphone, avant votre café — où que vous soyez dans le monde.

03 Une visio mensuelle à votre fuseau

GMT, EST, GST — nous nous adaptons à votre heure, pas l'inverse. Compte-rendu écrit dans les 24 heures.

04 Aucun décaissement sans vous

Votre argent reste sous séquestre notarial, à votre nom. Votre signature électronique valide chaque jalon. Rien ne sort sans vous.

Votre capital n'entre *jamais* dans nos comptes.

C'est la première peur de tout MRE : envoyer de l'argent, et ne pas savoir. Nous l'avons neutralisée à la racine.

Le séquestre notarial. Vos fonds sont déposés à votre nom exclusif, dans une banque de premier rang (Attijariwafa, Bank of Africa, Banque Populaire). Ils ne transitent jamais par ZAF BAT.

Quatre conditions sont exigées pour le moindre décaissement :

- ① Un **procès-verbal de phase** signé par les deux parties.
- ② Une **facture conforme** de l'entreprise ou du prestataire.
- ③ **Votre signature électronique** (Lois 43-20 et 53-05).
- ④ Le **visa du notaire** en charge du séquestre.

Sans ces quatre conditions, aucun dirham ne sort. **Pas même nos honoraires.** Chaque mois, un rapport financier signé vous montre le solde du séquestre, le budget engagé, le budget dépensé et la projection de coût final.



PHASE GROS ŒUVRE — CHAQUE ÉTAPE COMPTÉE, DOCUMENTÉE, VÉRIFIÉE AVANT PAIEMENT

Six phases nommées, *chacune ancrée à un acte.*

PHASE 01	Diagnostic	Vérification des titres fonciers, Plan d'Aménagement, premier rendez-vous notaire. 3 semaines.
PHASE 02	Conception	Cahier des charges, architecte CNOA, esquisses, dépôt du permis de construire. 8 à 14 semaines.
PHASE 03	Contractualisation	Sélection des entreprises, marchés notariés, ouverture du compte séquestre. 4 semaines.
PHASE 04	Exécution	Supervision quotidienne, reportage hebdomadaire signé, visioconférences mensuelles. 12 à 20 mois.
PHASE 05	Réception	PV de réception, levée des réserves, certificat de conformité, permis d'habiter. 4 semaines.
PHASE 06	Garantie	Responsabilité décennale, suivi annuel, intervention sous 72 heures. 10 ans.

Entre deux phases, aucune zone grise : chaque étape se referme par un document signé avant que la suivante ne commence.

Chaque acte, *ancré dans un article.*

Nous ne citons pas les lois pour paraître sérieux. Nous les citons parce que nous les appliquons, article par article, sur votre mandat.

Responsabilité décennale. Tout constructeur est engagé 10 ans sur la solidité de l'ouvrage (article 769 du Dahir des Obligations et Contrats). Pour les ouvrages éligibles, l'assurance RC Décennale (Loi 59-13) est mobilisée et l'attestation remise à la réception.

Signature à distance, valeur probante. La Loi 43-20 sur les services de confiance (en vigueur depuis juillet 2023) donne pleine valeur à votre signature électronique, depuis l'étranger.

Urbanisme vérifié. Plan d'Aménagement, COS, hauteurs et servitudes contrôlés avant tout dépôt de permis (Loi 12-90).

Une maison déclarée habitable. Permis d'habiter délivré par la Commune à la réception — la preuve officielle que tout est conforme.

Une entreprise vérifiable. ZAF BAT SARL, immatriculée au RC de Casablanca, membre FNBTP / CGEM. Attestations communiquées sur demande sous 48 heures.

Nous nommons la peur *avant que vous ne la formuliez.*

« Mon argent va-t-il disparaître ? »	Séquestre notarial à votre nom. Aucun décaissement sans procès-verbal signé conjointement et visa du notaire.
« Le coût va-t-il déraiper ? »	Honoraires plafonnés au contrat. Aucun avenant sans votre signature électronique. Budget consolidé dès le Diagnostic.
« La construction sera-t-elle bonne ? »	Ingénieur civil sur site, contrôle des normes RPS 2011, PV photographique hebdomadaire signé.
« Le chantier va-t-il finir ? »	Calendrier contractuel jalonné, pénalités de retard symétriques, planning mis à jour chaque mois.
« Comment suivre depuis l'étranger ? »	Rapport chaque mardi (16 photos datées) et visioconférence mensuelle à votre fuseau horaire.

« *La confiance se vérifie.
Elle ne se met pas en scène.* »

C'est pourquoi, plutôt qu'un témoignage mis en scène, nous vous mettons en relation directe avec un ancien mandant — sur simple demande, dès le premier échange.

Un premier pas *sans le moindre risque.*

On ne commence jamais par un engagement. On commence par y voir clair.

L'Audit Préliminaire

4 500 MAD HT · livré en 7 jours ouvrés · 100 % déductible si vous nous confiez le mandat

20 points vérifiés — techniques, juridiques et financiers — dans un rapport relié de 20 pages, signé par l'ingénieur civil et l'architecte CNOA.

- S'il révèle un problème, vous êtes déjà gagnant : vous l'évitez avant de signer.
- S'il ne révèle rien, vous gagnez la tranquillité.
- Le rapport vous appartient — vous restez libre de l'utiliser, même avec un autre prestataire.
- Remboursé intégralement s'il n'est pas livré dans les 7 jours.



VILLA CALIFORNIE, CASABLANCA — L'ABOUTISSEMENT D'UN MANDAT CONDUIT DE BOUT EN BOUT

— PARLONS DE VOTRE PROJET

Votre maison mérite qu'on prenne *le temps*.

Écrivez-nous quand vous voulez — pour un projet, ou simplement pour un avis sur un terrain ou un devis. Le premier échange est privé, et sans engagement.

Parler sur WhatsApp →

contact@zafbat.ma · +212 717 380 728

Casablanca · Rabat · Salé · Marrakech · Tanger

ZAF BAT

bSaha à vous, et à la famille.

Nos affirmations, *vérifiables*.

Ce guide cite ses sources. Chaque référence ci-dessous renvoie, autant que possible, au texte officiel ou à l'autorité compétente.

[1] B. Flyvbjerg — What You Should Know About Megaprojects and Why (2014)

Université d'Oxford, Project Management Journal. Source du « 9 projets sur 10 hors budget ». arxiv.org/pdf/1409.0003

[2] Convention de La Haye du 5 octobre 1961 (apostille)

Conférence de La Haye de droit international privé (HCCH). Base de la procuration apostillée. [hcch.net](https://www.hcch.net)

[3] Loi n° 43-20 — services de confiance (signature électronique)

DGSSI ; en vigueur le 13 juillet 2023. Base de la signature du mandat à distance. dgssi.gov.ma

[4] Code des Obligations et Contrats — art. 769 (décennale)

Dahir du 12 août 1913 formant le DOC. Responsabilité décennale, 10 ans à compter de la réception.

[5] Loi n° 59-13 — assurances construction (TRC & RCD)

ACAPS ; textes d'application en vigueur le 30 décembre 2024. acaps.ma

Document informatif — il ne remplace pas un conseil juridique, technique ou financier personnalisé. Sources vérifiées en juin 2026.