

VENTE IMMOBILIERE  
PAR  
AL OMRANE FES MEKNES S.A  
AU PROFIT DE  
Monsieur ..... en qualité

PARDEVANT Maître ....., Notaire à ....., (Maroc), Soussigné, -----  
----- ONT COMPARU

La Société « AL OMRANE FES MEKNES -SA » société anonyme, au capital de (407.235.700,00DHS), dont le siège social à Fès, Route d'Imouzzer Résidence Nakhil, Place, Bir Anzarane, Atlas, IF 40165119; ICE 001551767000083, -----

Représentée par : -----  
-Monsieur ....., en qualité de directeur général, titulaire de la carte nationale n°.....

Lui-même représenté par : -----  
Monsieur ....., titulaire de la carte d'identité nationale N° .....

EN VERTU : d'une délégation de pouvoirs en date du 12/11/2019 qui se trouve à la conservation foncière compétente -----

**Ci-après nommé "Le Vendeur"**

**D'UNE PART** -

En cas de PP : Nom prénom RC n° .... titulaire du CIN Numéro .....demeurant à 14 ..... Maroc

En cas de société : LA SOCIETE « ..... », dont le siège social est à, Immatriculée au Registre de commerce de Fès, sous le N° ....., ICE ....., IF ....., valablement représentée par son gérant: -----

Monsieur ....., demeurant à.....  
De nationalité marocaine, -----

Né en ....., -----  
Titulaire de la carte d'identité nationale N° ....., valable jusqu'au .....

Profession : -----  
Marié selon la loi musulmane à Madame ..... en ..... à ..... non soumis à l'article 49 sur le droit de la famille selon sa déclaration -----

EN VERTU : des pouvoirs qui lui sont conférés, et qui seront déposés en même temps que les présentes à la conservation foncière compétente -----

Ci-après nommée « L'Acquéreur »

**D'AUTRE PART** -

*Lequel comparant requiert le Notaire soussigné de donner l'authenticité au présent acte ci après arrêté entre eux en la langue française conformément à l'article 42 de la loi relative à l'organisation de la profession de Notariat sans le concours ni la participation dudit Notaire qui n'est que le rédacteur des présentes.* -----

**VENTE IMMOBILIERE** -----

«AL OMRANE FES MEKNES S.A » représentée par ..... Vends par les présentes, en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit les plus étendus à : -----

LA SOCIETE ....., représentée par son gérant Monsieur ....., ici présent et qui acceptent, la totalité des propriétés ci- après désignées : -----

**DESIGNATION** -----

La totalité de la propriété dite « ..... » objet du titre foncier n ....., sis à ....., Commune ....., d'une Superficie de ....., consistant en un terrain n°.....

Opération ..... ' type d'unité : LOTS ACTIVITE A USAGE INDUSTRIEL -----

**ORIGINE DE PROPRIETE** -----

« Le Vendeur », es qualités, déclare qu'il est propriétaire de la propriété présentement vendue en vertu des énonciations portées sur ledit titre foncier auxquels les parties entendent

expressément se référer, Cependant, pour les besoins du service de l'Enregistrement, « Le Vendeur » es qualités, déclare qu'il est propriétaire de la propriété présentement vendue, pour l' avoir acquis suivant : -----

1- acte ..... en date du ....., enregistré à ..... le ....., , -----  
-----

### **PROPRIETE JOUISSANCE** -----

« L'ACQUEREUR », sera propriétaire du bien présentement vendue à compter du jour de l'inscription des présentes sur les livres fonciers conformément aux articles 66 et 67 du Dahir du 12 Août 1913 relatif à l'immatriculation des immeubles, tel qu'il a été modifié et complété par la loi numéro 14-07 promulgué le 22 novembre 2011, et il en aura la jouissance par la prise de possession réelle, libre de toute occupation ou location, le tout à compter de ce jour. -----

### **CHARGES ET CONDITIONS** -----

La présente vente a lieu sous les conditions ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment sous celles suivantes que "L'Acquéreur" s'oblige à accomplir et à exécuter à savoir : -----

1/- De prendre la propriété présentement vendue dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol; -----

2/- De souffrir des servitudes passives et de jouir de celles actives, le tout s'il en existe, tels que ces droits et charges se trouvent énoncés au dossier du titre précité, auquel les parties entendent se référer. -----

A cet égard, "Les Vendeurs" es qualité déclarent qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude occulte sur la propriété présentement vendue et qu'il n'en a été créé aucune en dehors des servitudes pouvant résulter du plan de l'urbanisme de la province concernée , le tout bien connu de "L'Acquéreur"-----

3/- D'acquitter à compter de la date d'Attribution, toutes les impositions, contributions et charges de toute nature relatives à la propriété présentement vendue et de faire son affaire personnelle pour la continuation des abonnements d'eau et d'électricité ou d'autres équipements -----

Etant bien précisé que toutes impôts et charges quelconques sont à la charge de « l'acquéreur » à compter de la date de l'attribution du lot qui lui a été faite par **La Société « AL OMRANE FES MEKNES -SA »**, -----  
Enfin de payer tous les frais et droits, des présentes et de leurs suites. -----

### **Délai de valorisation du terrain**-----

Dans un délai de 03 mois de la date de livraison (attestation de livraison) du terrain par la société Al Omrane Fès Meknès, l'acquéreur doit déposer son dossier pour l'obtention de l'autorisation de construire sur la plateforme CRI-INVEST ou Rokhas.

L'acquéreur s'engage à entamer les travaux de construction de son unité dans un délai ne dépassant pas 3 mois à partir de la date de la délivrance de l'autorisation de construire.

L'acquéreur s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai maximum de 24 mois, et ce à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire.

### **CONSEQUENCES DE DEFAUT DE VALORISATION**-----

Il est expressément convenu entre les parties, que si pour une raison quelconque , L'acquéreur ne s'est pas entièrement libéré de toutes ses obligations arrêtées dans le paragraphe précédent, il sera procédé à ce qui suit : -----

#### **En cas d'absence de construction :**

Il est expressément convenu entre les parties, que si pour une raison quelconque, -l'acquéreur ne s'est pas entièrement libéré de toutes ses obligations arrêtées dans le paragraphe précédent et qu'aucune construction n'a été entamée dans un délai de 09 mois à partir de la date de livraison du terrain, un préavis sera adressé à l'acquéreur par la commission pour honorer ses engagements dans un délai de 03 mois.

A défaut d'un désistement de l'acquéreur, la société Al Omrane Fès Meknès entamera la procédure judiciaire pour reprendre possession du lot vendu et restituera à l'acquéreur défaillant le montant payé après déduction de 5% de ce montant.

**En cas d'existence de constructions :**

Il est expressément convenu entre les parties, que si pour une raison quelconque, -l'acquéreur n'a pas réalisé son programme d'investissement dans un délai maximum de 24 mois, et ce à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire, et après un délai de 03 mois de préavis accordé et si les engagements de l'acquéreur ne sont toujours pas respectés, la société Al Omrane Fès Meknès entamera la procédure judiciaire pour la déchéance du terrain.

**INTERDICTION D'ALIENER**

Il est expressément interdit à « L'Acquéreur » d'aliéner le lot de terrain avant sa valorisation et mise en exploitation et l'obtention du quitus.

**QUITUS**

L'acquéreur doit produire au Conservateur compétent une attestation délivrée par la société Al Omrane Fès-Meknès sur la base du PV de constat de valorisation justifiant la réalisation de son projet d'investissement.

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée entre les parties moyennant le prix principal et global de ....., payé par ..... directement au vendeur hors la vue et la comptabilité du Notaire soussigné

Lequel prix principale « L'Acquéreur » a payé comptant dés avant ce jour hors la vue du Notaire soussigné et en dehors de sa comptabilité au vendeur es qualité qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

**- DONT QUITTANCE**

**DECHARGE DE RESPONSABILITÉ**

Les parties et plus spécialement, « l'acquéreur », déclarent expressément tenir quitte et décharger le Notaire soussigné de toutes responsabilités et de toutes contestations pouvant surgir suite à la remise du prix de vente comptant directement entre les mains du « vendeur ».

**URBANISME**

Les Parties et plus particulièrement « l'acquéreur » déclare par les présentes s'être directement informé auprès de l'agence urbaine de Fès, ainsi qu'auprès de la commune intéressée sur la situation de la propriété, objet des présentes et s'est assuré auprès des dites autorités de l'absence de toutes charges (expropriation, voirie, etc ...) pouvant la grever.

**DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

\* "LE VENDEUR" es-qualité déclare que le bien présentement vendus est libre de toutes dettes et charges et qu'il ne fait l'objet d'aucune inscription hypothécaire à l'exception d'une piste grevant la dite propriété.

\* Si contrairement à cette déclaration, ledit bien était grevé d'une ou plusieurs inscriptions du chef du "VENDEUR" es-qualité ou des précédents propriétaires, ce dernier s'oblige à en rapporter à ses frais la justification de leurs radiations préalablement à l'inscription des présentes sur les Livres Fonciers, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

\* En conséquence, il ne peut avoir procédé à l'inscription de la présente vente qu'après radiation de toutes les charges grevant ou pouvant grever le bien présentement vendu.

**MANDAT AU NOTAIRE**

Les parties autorisent d'ores et déjà et donnent en mandat irrévocable à Maître ....., à l'effet de procéder à tous actes rectificatifs, modificatifs ou autres, pour parvenir à la formalisation de leur volonté tant au niveau des services de l'enregistrement qu'au niveau des services fonciers.

A cet égard, ils donnent leur adhésion complète aux actes rectificatifs et modificatifs indispensables pour achever les formalités d'enregistrement et d'inscription à la conservation de la propriété Foncière que Maître ....., juge opportun sans qu'il soit besoin de faire un acte subséquent.

**REQUISITIONS – POUVOIRS**

Les parties requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de ....., de bien vouloir inscrire la présente vente sur le dit titre foncier. -----

- Etablir le duplicata du titre foncier au nom de l'acquéreur, et de bien vouloir le remettre à Maître ..... ayant un pouvoir de substitution, elle donne en outre Tous pouvoirs au porteur d'une expédition des présentes pour accomplir toutes les formalités et retirer tous titres et pièces et notamment le duplicata du titre foncier susvisé et donnent décharge à cet effet à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de .....

----- **ELECTION DE DOMICILE** ----- Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le vendeur et l'acquéreur font élection de domicile

----- **DISPENSE** -----

Les parties dispensent Maître ....., Notaire soussigné, de se faire assister d'un interprète-traducteur assermenté, déclarant avoir bien compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve. -----

----- **LECTURE DE LA LOI** -----

Avant de clore et conformément à la Loi, Maître ....., Notaire soussigné, a donné lecture des présentes aux parties qui le reconnaissent des dispositions des articles 21 (II) et 25 de la loi de finance du 30 Décembre 2004, ainsi que l'article 8 du livre des procédures fiscales. -----

Les parties ont affirmé expressément que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et le Notaire soussigné affirme en outre, qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredis par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix. -----

« Le vendeur » es qualité déclare avoir été informé par le Notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de 30 jours à compter de ce jour la déclaration relative à l'impôt sur le revenu des profits immobiliers de la loi n°38-07 portant promulgation de la loi de finance de l'année 2008.-----

----- **DONT - ACTE** -----

Fait et passé à ....., -----

En l'étude du Notaire soussigné, -----  
Identifiant fiscal,..... -----

L'AN ....., -----

Et lecture faite, « Le Vendeur » et « l'acquéreur » comparants, sus nommés ont signé avec Maître ....., Notaire à ....., après que ledit vendeur ait dispensé expressément ce dernier de se faire assister d'un interprète traducteur assermenté, déclarant avoir parfaitement compris tous les termes du présent acte sur les explications et traductions à eux faites par ledit Notaire. -----

**Date et heure de signature (en chiffres et en lettres) :** -----

DATE ET SIGNATURE DES PARTIES		
	Signature	Date et Heure de la signature
Monsieur .....		
Monsieur ..... es qualité		
Maitre ....., Notaire à.....		