

## **MODELE - ACTE DE RESERVATION D'UN BIEN IMMOBILIER DE TYPE " lot industriel"**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

La société Al Omrane AL OMRANE FES-MEKNES S.A., société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 407 235 700 Dirhams, immatriculée au Registre de Commerce de Fès. Sous le n°28047 domiciliée pour l'exécution des présentes à RESIDENCE ANNAKHIL PLACE B IR ANZARANE ROUTE D'IMMOUZER, FES représentée par son Directeur Général, M. ...., en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet.

### **Ci-après dénommé le réservant es-qualité d'une part**

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

**En cas de société : la société ... représenté par ... RC n° .....**

### **Ci-après dénommé le réservataire d'autre part**

### **IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT**

#### **ARTICLE 1 : OBJET**

Le réservant es-qualité s'engage, par les présentes, à réserver, au réservataire qui accepte, la propriété d'un bien immobilier désigné à l'article 2 (ci-après dénommé " Bien immobilier "), le tout sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées à l'article 7 et en contre partie du paiement du prix fixé à l'article 4 ci-dessous.

#### **ARTICLE 2 : DESIGNATION**

La totalité de la propriété sise ....., consistant en un lot de terrain et définie comme suit :

Opération : ..... **ZI**

Type de l'unité : **LOT A USAGE INDUSTRIEL**

Unité n°: .....

Superficie (définitive) : ..... **m<sup>2</sup>**

Référence Foncière : Titre Foncier mère n°: ..... Titre individuel n°: .....

Telle au surplus que cette propriété existe et se comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve, et telle en outre, qu'elle est bien connue du réservataire qui déclare 'avoir vue et visitée aux fins des présentes. La superficie définitive ne sera déterminée qu'après achèvement des travaux topographiques.

#### **ARTICLE 3 : TRANSFERT DE PROPRIETE-JOISSANCE**

En vertu de cette réservation, le réservataire ne pourra en aucun cas, se prévaloir des droits découlant de celle-ci pour effectuer la cession du bien objet de la présente.

A ce titre, le réservataire n'acquiert la propriété du lot de terrain ci-dessus désigné, qu'après l'inscription de l'acte de vente définitif sur les livres fonciers en application des dispositions des articles 66 et 67 du Dahir n° 177-11-1 promulgué le 22 Novembre 2011 en application de la loi 14-07 modifiant et complétant le Dahir du 12 Aout 1913 relatif à l'immatriculation foncière.

Néanmoins, il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle à son profit à compter de la date de la signature du procès-verbal de livraison ou l'attestation de paiement intégral, et/ou de l'acte de vente définitif ; et dans tout état de cause, si la construction est permise par les autorités compétentes. Le réservataire s'engage à remettre au réservant, le procès-verbal de livraison

dument légalisé dans les 15 jours qui suivent la date du paiement de la dernière échéance, passé ce délai, et dans tout état de cause, l'entrée en jouissance est constatée.

#### **ARTICLE 4 : PRIX DE VENTE ET MODALITES DE PAIEMENT**

**4.1 Montant** : Si la vente se réalise, elle aura lieu moyennant le prix provisoire de .....soit ..... DHS M<sup>2</sup> (ci-après dénommé, le "Prix de vente") sous réserve des dispositions de l'article 5 ci-dessous.

#### **4.2 Modalités de paiement :**

- Le 1<sup>er</sup> versement de 40% du prix de cession du lot industriel à payer dans un délai d'un mois à partir de la date d'attribution,
- Le 2<sup>ème</sup> versement de 30% du prix de cession à payer dans un délai d'un mois à l'atteinte d'un taux d'avancement des travaux de viabilisation à hauteur de 70%,
- Le 3<sup>ème</sup> versement de 30% du prix de cession à la livraison du lot.

Etant précisé que la dernière échéance sera payée à la date de la signature du procès-verbal de livraison ou du contrat vente définitif.

Tout retard dans le paiement de la première échéance entraînera résiliation automatique de la présente réservation. Cette résiliation n'est assujettie à aucune formalité, ni préavis.

Tout retard dans le paiement des autres échéances ci-dessus fixées, pourra donner lieu, à :

- Après l'expiration d'un mois de la date d'échéance, la résiliation de cette réservation prend effet d'office, sans formalités, ni préavis, ni indemnités.
- Le réservataire déclare qu'il se désiste d'accomplir la vente et renonce à toute réclamation ou contestation à ce sujet.
- La restitution des montants avancés par le réservataire pour cause de résiliation, est assujettie à la déduction indiquée dans le cahier des charges.

#### **ARTICLE 5 : REAJUSTEMENT DU PRIX DE VENTE**

Le prix de vente pourra être réajusté, après l'établissement du titre foncier parcellaire relatif au Bien immobilier, en fonction de la superficie définitive du lot de terrain indiquée sur ledit titre foncier.

#### **ARTICLE 6 : DECLARATIONS**

Le réservant déclare que le bien objet des présentes est libre de toutes dettes ou charges et qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure conservatoire ni exécutoire ni d'obstacle ou autre et qu'il s'engage, le cas échéant, de purifier la situation juridique du bien avant l'établissement du titre foncier individuel. Le réservataire déclare par la présente qu'il a pris connaissance des dates déterminées dans l'échéancier, et que cette déclaration vaut notification légale.

#### **ARTICLE 7 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

7.1 Cette réservation est faite et acceptée sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Obtention par le réservant du certificat constatant la réception provisoire de la voirie et des réseaux divers dans les conditions prévues par la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement telle que modifiée et complétée
- Etablissement du titre foncier parcellaire correspondant au Bien immobilier
- Le paiement par le réservataire de l'intégralité du Prix de vente conformément aux modalités prévues à l'article 4 du présent acte de réservation.

7.2 Le réservataire devra procéder à la régularisation de sa situation et la finalisation des formalités d'acquisition dans un délai maximum de 30 jours à partir de la date de réception du courrier d'information.

Passé ce délai, Le réservant aura entière latitude de disposer de son bien ou de l'affecter à autrui.

7.3 A défaut de réalisation des conditions suspensives indiquées ci-dessus, la réservation sera considérée comme étant nulle et non avenue, sans indemnité sauf dispositions prévues dans le cadre des présentes. Les Parties devront alors se délier spontanément de leurs engagements réciproques, sans que cela nécessite une constatation par un acte ultérieur ou le déclenchement d'une quelconque procédure.

#### **ARTICLE 8 : CONDITIONS RESOLUTOIRES**

Toute violation des dispositions de l'article 4 ci-dessus entraînera la résolution de plein droit de la réservation par le réservant, sans formalités ni préavis, ni indemnités d'aucune sorte. Par les présentes, le réservataire renonce expressément à toute réclamation ou contestation à ce titre.

#### **ARTICLE 9 : DESISTEMENT DU RESERVATAIRE**

En cas de désistement d'un attributaire, il lui sera remboursé après réattribution du lot la somme correspondante au montant de son avance, déduction faite de 5% de ce montant. En cas de retard de livraison de la société Al Omrane Fès Meknès par rapport au délai prévu par la convention de mise en œuvre du PIAC aucune déduction ne sera appliquée.

Si le bien immobilier objet du désistement dispose d'un titre foncier individuel, le réservataire autorise irrévocablement, le réservant à augmenter le montant de l'indemnité à prélever, d'une somme équivalente au montant de la taxe sur les terrains non bâtis (TNB) que le réservant a payé à ce titre, et ce, à compter de la notification de la création du titre foncier jusqu'à la date du désistement.

#### **ARTICLE 10 : DECES DU RESERVATAIRE ET DEMANDE DE SUBSTITUTION**

En cas de décès du réservataire, ses ayants-droit seront de plein droit :

- Substitués dans les termes et conditions de la réservation.

- Tenus, solidairement et indivisiblement, au titre des droits et obligations résultant de la réservation, à moins que les ayants-droit du réservataire ne préfèrent

demander la résolution de la réservation au réservant, auquel cas ce dernier sera tenu de résilier le présent acte. Toutefois, il ne sera fait aucune retenue sur les remboursements effectués.

#### **ARTICLE 11 : DELAI DE VALORISATION**

Conformément aux dispositions prévues par le cahier des charges du PIAC

#### **ARTICLE 12 : QUITUS**

Conformément aux dispositions prévues par le cahier des charges du PIAC

#### **ARTICLE 13 : INTERDICTION D'ALIENER ET D'ADHESION**

Conformément aux dispositions prévues par le cahier des charges du PIAC

#### **ARTICLE 14 : CONTRAT DE VENTE DEFINITIF**

Le contrat de vente définitif ne sera établi qu'après la réalisation de toutes les conditions suspensives énoncées dans l'article 7 ci-dessus.

En attendant l'établissement de ce contrat, tous rapports entre le réservant et le réservataire seront régis par la présente réservation de vente dont la validité est subordonnée à l'apposition des signatures des deux parties.

Il est précisé que le réservataire s'engage à remettre le contrat de vente définitif établi par acte authentique dans les 30 jours qui suivent la date de notification, par le réservant de la création du titre foncier.

#### **ARTICLE 15 : IMPOT ET TAXES**

Le réservataire acquittera dès son entrée en jouissance, tous les impôts et taxes et notamment la TNB, auxquels le bien immobilier objet de la vente peut être assujéti à partir de la date de signature du procès-verbal de livraison ou l'attestation de paiement intégral et/ou du contrat de vente définitif.

Il prendra également en charge tous les frais liés à l'acquisition, notamment les droits d'enregistrement et les frais d'inscription, les honoraires de consultation, le cas échéant, ainsi que les honoraires de la rédaction du contrat.

Tout retard enregistré par le réservataire pour signer son contrat de vente et accomplir les formalités afférentes au transfert de propriété, induisant au paiement par le réservant des montants supplémentaires de la taxe sur les terrains non bâtis, seront supportés par le réservataire.

#### **ARTICLE 16 : REGLEMENT DES LITIGES**

Tout différend pouvant survenir entre les Parties concernant l'interprétation ou l'exécution des présentes, sera résolu par la voie amiable.

Au cas où ce différend ne pourrait être ainsi résolu, celui-ci sera soumis par la Partie la plus diligente aux Tribunaux du Royaume, auxquels compétence est attribuée.

#### **ARTICLE 17 : CONNAISSANCE DE LA TENEUR DE L'ACTE**

Le réservant et le réservataire déclarent avoir accepté que cet acte de réservation soit rédigé en langue française et reconnaissent avoir parfaitement compris sa teneur et qu'ils approuvent sans réserve.

#### **ARTICLE 18 : TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

Le réservataire est informé que le réservant dispose d'un système informatique permettant d'enregistrer et de traiter leurs informations personnelles, dans le but de procéder à l'établissement du présent acte et des documents subséquents. Ledit système informatique permet également la transmission des données relatives aux biens et aux parties aux administrations compétentes en vue d'accomplir les formalités légales.

Ces informations seront traitées et conservées conformément à la législation en vigueur et notamment à la loi n° 09-08 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel.

Le réservataire dispose d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif le concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du réservant.

En signant ce contrat, le réservataire accepte que le réservant collecte ses données personnelles en vue de l'informer sur ses offres commerciales et événements, et gérer par la suite son dossier d'attribution conformément aux dispositions la loi précitée.

Le réservataire peut s'adresser au réservant pour exercer ses droits d'accès, de rectification et d'opposition conformément aux dispositions de la loi 09-08.

#### **ARTICLE 19 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le réservant fait élection de domicile à son siège social et le réservataire en sa demeure sus- indiquée. Notifications

Pour être valable, toute notification au titre de la réservation devra être faite aux adresses suivantes :

**Pour le réservant :**

A l'attention de Monsieur le Directeur Général de la société Al Omrane Fès à : Place Bir Anzarane  
Route d'Immouzzar Fès

Télécopie :0536682765

**Pour le réservataire :**

A l'attention de ..... le réservataire déclare que cette adresse demeure l'unique lieu de notification.

En cas de changement d'adresse, le réservataire s'engage, sous sa responsabilité personnelle, de communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception la nouvelle adresse dans un délai de 15 jours à partir de la date dudit changement ; à défaut le réservant n'assumera aucune responsabilité. Les notifications ne seront valablement effectuées par l'un ou l'autre conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

Le réservataire devra, à peine d'inopposabilité, aviser le réservant de tout changement d'adresses postale et électronique, de numéro de télécopie et de destinataire, en respectant la procédure susvisée.

La lettre de mise en demeure envoyée par le réservant est considérée notifiée si elle est retournée avec la mention non réclamée, changement d'adresse, adresse inconnue ou incomplète locaux fermés ou client inconnu.

Fait en trois exemplaires originaux, à ..... le

**Le réservant**

**Le réservataire**