

**ROYAUME DU MAROC**

**CAHIER DES CHARGES D'ATTRIBUTION ET DE VALORISATION DES LOTS  
INDUSTRIELS DE LA ZONE INDUSTRIELLE D'OUISLANE**

**COMMUNES DE OUISLANE ET DKHISSA, PREFECTURE DE MEKNES**

**V15/06/2026**

**Al Omrane Fès – Meknès S.A.  
Place Bir Anzarane, Fès tél. : 0535 656080, fax : 0535 642068**



## Table des matières

<b>CHAPITRE I : Présentation du projet.....</b>	<b>4</b>
Article 1 : Définition	4
Article 2 : Consistance du projet :	4
Article 3 : Assiette foncière et prix de cession des lots	4
Article 4 : Règlementation en vigueur	4
Article 5 : Règlement d'aménagement	5
<b>CHAPITRE II : commissions de sélection, d'attribution et de suivi de valorisation des lots</b> .....	<b>5</b>
Article 1 : commission de sélection	5
Article 2 : Commission d'attribution	5
Article 3 : commission de suivi de valorisation	6
<b>CHAPITRE III : Conditions de vente et de participation à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).....</b>	<b>6</b>
Article 1 : Candidature à l'AMI	6
Article 2 : Critères de sélection des projets déposés dans le cadre de l'AMI.....	6
Article 3 : Annulation de l'AMI	6
Article 4 : Cession des lots, livraison, contrat de vente	6
Article 5 : Délais de valorisation du lot de terrain	7
Article 6 : Valorisation	7
Article 7: Quitus	7
Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés	7
Article 9 : Critères d'adhésion d'un nouveau repreneur de lot industriel en cas de défaillance de l'acquéreur initial	7
<b>CHAPITRE IV : Cas de déchéance.....</b>	<b>8</b>
Article 1 : Non-exécution du contrat	8
Article 2 : Désistement	9
Article 3 : Décès de l'acquéreur, Personne physique	9
Article 4 : Election domicile	9
<b>CHAPITRE V : Obligations et engagements de l'acquéreur.....</b>	<b>10</b>
Article 1: Engagements de l'acquéreur	10
Article 2 : Autorisations	10
Article 3 : Prévention et lutte contre les nuisances et la pollution	10
Article 4 : Mesures générales relatives à l'hygiène, médecine du travail et à la sécurité des travailleurs	10
Article 5 : - Assurances contre l'incendie	10
Article 6 : - Desserte des lots	10
Article 7 : Raccordement aux réseaux d'assainissement, eau potable et électricité	11
Article 8 : Constructions provisoires	11
Article 9 : Infractions	11
Article 10 : Adhésion à l'association des industriels	11
<b>Chapitre VI : Gestion de la zone OUISLANE.....</b>	<b>11</b>



## **PREAMBULE**

Dans le but de promouvoir le développement industriel de la région Fès-Meknès, il a été décidé de réaliser une nouvelle Zone Industrielle dans la Préfecture de Meknès, Commune de Ouislane et Dkhissa dénommée « Zone Industrielle d'Ouislane » (Ouislane), laquelle a fait l'objet, en juillet 2022, de signature d'une convention de mise en valeur. Cette zone va permettre d'offrir aux investisseurs les conditions les plus favorables de création et de fonctionnement des unités industrielles.

C'est dans ce cadre que la société Al Omrane Fès-Meknès a été chargée de la mise en œuvre de la zone Industrielle d'OUISLANE, qui a pour objectifs :

- ✓ Mettre à la disposition des investisseurs des plateformes d'accueil de leurs projets industriels à des conditions de qualité et de prix compétitives intégrant des services d'accompagnement de base et répondant aux standards internationaux.
- ✓ Améliorer le niveau de vie de la population en créant des activités industrielles génératrices d'emplois.

Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les conditions et modalités de commercialisation et de valorisation des lots industriels de la zone Industrielle d'OUISLANE, il entre en vigueur à partir de sa validation par la commission technique concernée.



## CHAPITRE I : Présentation du projet

### Article 1 : Définition

Le projet « OUISLANE » sis à la commune d'Ouïslane et Dkhissa s'inscrit dans le cadre de la déclinaison régionale du Plan d'Accélération Industrielle au niveau de la région Fès-Meknès, notamment en termes de développement de l'offre foncière industrielle.

La zone industrielle fait l'objet d'une partie du titre foncier 47016/05 sis à la commune de OUISLANE et la commune de DKHISSA, préfecture de Meknès –Région de Fès Meknès.

Le lotissement est d'une superficie totale de 65 HA 30 A.

### Article 2 : Consistance du projet :

Le projet est composé de 199 lots industriels et 14 lots d'équipements.

### Tableau récapitulatif de la consistance des lots industriels de la zone :

Consistance de l'activité Industrielle	Nombre de lots Industriels	Superficie (m2)
Lots d'activités PA	98	72 556,00
Lots d'activités MA Type 1	65	105 344,00
Lots d'activités MA Type 2	18	60 674,00
Lots d'activités GA	18	90 667,00
Total	199	329 241,00

### Article 3 : Assiette foncière et prix de cession des lots

Le projet sera réalisé sur un terrain collectif d'une superficie de 65 Ha 30 a 66ca objet du titre foncier 47016/05.

Le prix de cession des lots industriels est fixé selon le tableau présenté ci-après :

Types de lots	Prix de cession (DH /m <sup>2</sup> )
Lots d'activités petite activités industrielles (PA)	600,00
Lots d'activités moyennes activités industrielles (MA) Type 1	500,00
Lots d'activités moyennes activités industrielles (MA) Type 2	450,00
Lots d'activités grandes activités industrielles (GA)	400,00

**NB : Il est rappelé que le cahier des charges d'attribution et de valorisation des autres lots cessibles sera établi séparément du présent document.**

Les modalités de paiement du prix des lots et des pénalités de retards sont définies dans le modèle de l'acte de réservation et le modèle de contrat de vente définitif en **annexes**.

### Article 4 : Règlementation en vigueur

Il est soumis aux dispositions, réglementations et recommandations qui suivent :

- La réglementation urbanistique applicable au secteur susmentionné.
- La réglementation du plan d'aménagement de la commune d'Ouïslane et Dkhissa.
- Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 92) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupe d'habitations et de morcellements.
- La réglementation en vigueur concernant l'hygiène industrielle.
- La circulaire n° 1844/DUAJDU/1 émanant du Ministre de l'Intérieur en date du 26 septembre 1985 relative aux problèmes d'Hygiène des communes urbaines.
- La réglementation en vigueur relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles.
- Décret 2-72-643 du 16 Safar 1394 (11 mars 1974) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.
- Dahir du 3 Choual 1332 (25 août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et ses deux arrêtés viziriels pris pour son application datant respectivement du 22 Joumada II 1352 (13 octobre 1933) et du 9 Rajab 1358 (25 août 1939).
- Loi n°47.18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement et la loi n°22.24 la modifiant et la complétant portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement.
- La loi cadre n° 99-12 portant Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable.



- Loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement.
- Loi n°12-03 relative études d'impact d'environnement et ses décrets d'application.
- Loi n° 28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination
- Loi n° 30-05 du 2 juin 2011 relative au transport par route de marchandises dangereuses.
- Loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air et ses décrets d'applications.
- Loi n°57.18 modifiant et complétant la Loi n°77.15 portant interdiction de la fabrication, de l'importation, de l'exportation, de la commercialisation et de l'utilisation des sacs en matières plastiques et son décret d'application.
- Loi n° 36-15 sur l'eau et ses décrets d'applications.
- Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17juin 92) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Arrêté conjoint de la ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville et du ministre de l'intérieur n° 337-20 du 25 jourmada I 1441 (21 janvier 2020) fixant les pièces constitutives des dossiers exigibles aux demandes d'autorisation en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application
- Loi N°66-12, relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.
- Loi n°102-21 relative aux zones industrielles publié au BO n°7173 du 27 février 2023 ainsi que ses textes d'application.
- Le décret N° : 214499 du 15/03/2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendies t de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions.
- Les dispositions urbanistiques du cahier des charges du projet de la zone industrielle d'OUISLANE autorisé.

### **Article 5 : Règlement d'aménagement**

Le règlement d'aménagement qui sera appliqué à la zone industrielle de Ouislane est celui du cahier des charges du lotissement de la zone autorisé en annexes.

Sont interdites les occupations suivantes :

- Tous types d'habitation
- L'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts

Les logements de toute nature sont interdits à l'exception d'un logement maximum par lot pour gardien ne dépassant pas la superficie de 45 m<sup>2</sup> sous réserve de respecter les conditions d'isolement conformément aux réglementations en vigueur.

## **CHAPITRE II : commissions de sélection, d'attribution et de suivi de valorisation des lots**

### **Article 1 : commission de sélection**

La sélection des dossiers qui vont bénéficier de l'attribution des lots, objet d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) à lancer à cet effet, est effectué par une commission de sélection composée des représentants des membres suivants :

- La Préfecture de Meknès
- Le Conseil de la commune de Ouislane
- La Délégation Régionale de l'Industrie et du Commerce
- La Chambre de commerce, de d'industrie et des services de la Région Fès-Meknès
- La société Al Omrane Fès Meknès
- Le CRI

Cette commission pourra s'adjoindre toute autre entité pouvant contribuer à la bonne marche de ses travaux. Elle peut aussi inviter à ses travaux toute personne extérieure dont la participation est jugée utile notamment le pétitionnaire ou son mandataire, toute personne extérieure, ou expert, dont la participation est de nature à éclairer les délibérations de la commission.

### **Article 2 : Commission d'attribution**

Conformément aux dispositions de la loi 47-18, et la loi 22-24 la modifiant et la complétant, la Commission Régionale Unifiée d'Investissement (CRUI) est chargée de l'attribution et du suivi de valorisation des lots de la zone OUISLANE.

Les décisions d'attribution seront consignées dans le procès-verbal de réunion de la CRUI. Il servira de base pour procéder à l'affectation des lots par la société Al Omrane Fès Meknès.



### **Article 3 : commission de suivi de valorisation**

Une commission de suivi de valorisation est instaurée pour suivre l'état d'avancement de réalisation du projet et établir les constats de valorisation des lots de terrain par les acquéreurs et elle est composée des représentants des membres suivants :

- Le Centre Régional d'Investissement de la Région Fès-Meknès ;
- La Préfecture de Meknès ;
- L'autorité locale ;
- La commune d'Ouïslane ;
- La CNSS ;
- La Délégation Régionale de l'Industrie et du Commerce ;
- La Chambre de commerce, de d'industrie et des services ;
- La société Al Omrane Fès Meknès ;
- L'Agence Urbaine de Meknès ;

Cette commission pourra s'adjoindre toute autre entité pouvant contribuer à la bonne marche de ses travaux.

## **CHAPITRE III : Conditions de vente et de participation à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)**

### **Article 1 : Candidature à l'AMI**

Les lots sont attribués dans le cadre d'un AMI qui s'adresse aux entreprises personnes physiques ou morales (soit existantes, soit à créer), qui peuvent soumissionner individuellement ou en groupement.

Le groupement de personnes physiques ou morales est tenu de désigner un mandataire qui sera l'interlocuteur avec la commission d'attribution.

Le présent cahier des charges est à télécharger à partir du site internet [www.fesmeknesinvest.ma](http://www.fesmeknesinvest.ma) (rubrique AMI) ou le site [www.alomrane.gov.ma](http://www.alomrane.gov.ma).

Le dossier de candidature à cet AMI doit contenir :

1. Une demande adressée au Président de la CRUI, précisant l'acte demandé (Attribution de lots dans la zone industrielle Ouïslane) et uniquement la superficie objet de la demande.
2. Le formulaire à remplir soigneusement en indiquant uniquement la superficie objet de la demande, avec précision du plan de financement du programme d'investissement et du planning de réalisation (annexe n°1).

Les dossiers de candidatures sont à déposer sous plis fermés au siège du CRI sis à 45 avenue Taha Houssein, Fès, dans le délai qui sera fixé par l'avis de lancement de l'AMI. L'investisseur sélectionné sera invité à déposer sa demande d'attribution sur la plateforme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma) pour examen par la CRUI.

**NB : la demande du pétitionnaire doit préciser uniquement la superficie objet du besoin du projet, la commission de sélection se chargera de l'affectation du (des) lot (s) en fonction des résultats de l'évaluation du dossier et du besoin.**

### **Article 2 : Critères de sélection des projets déposés dans le cadre de l'AMI**

Les critères de sélection des dossiers se présentent comme suit :

- 1- Importance du montant d'investissement (MDH) ;
- 2- Importance du nombre emplois permanents à créer ;
- 3- Part des fonds propres ;
- 4- Activité exportatrice ;
- 5- Activité de substitution industrielle.

### **Article 3 : Annulation de l'AMI**

La commission se réserve le droit de ne pas donner suite à cet AMI sans obligation d'indiquer les raisons de sa décision.

### **Article 4 : Cession des lots, livraison, contrat de vente**

Les lots de la zone OUISLANE sont mobilisés dans le cadre d'une cession.

La cession des lots au profit des investisseurs est réalisée aux conditions définies par l'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges qui fait partie intégrante du contrat de vente des lots.

La remise de l'attestation de livraison est tributaire du paiement intégral du prix de cession du lot.



### **Article 5 : Délais de valorisation du lot de terrain**

- Dans un délai de 3 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 conformément aux procédures en vigueur.
- 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.

### **Article 6 : Valorisation**

L'acquéreur s'engage à réaliser et démarrer son activité industrielle en respectant l'ensemble des données présentées dans le dossier de demande d'attribution validé par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement et les délais fixés par les documents de vente et par les dispositions du présent cahier des charges.

### **Article 7: Quitus**

Après exécution totale des clauses et conditions du présent cahier des charges, les demandes de quitus sont adressées à la CRUI. Le CRI est le canal unique de dépôt des demandes de quitus.

Les dossiers de demande de quitus doivent être constitués des pièces suivantes :

- Formulaire de demande de quitus (modèle fourni par le CRI) ;
- Contrat de vente ;
- Copie de la pièce d'identité (cas personne physique) ou Statut de la société (cas personne morale) et RC ;
- Certificat de propriété ;
- Certificat de conformité ;
- Autorisation d'exploitation ;
- Bordereaux de la CNSS des trois derniers mois ;
- Attestation de début d'activité délivrée par la DGI ;
- Bilan des trois (03) dernières années écoulées ;
- Justificatifs liés à l'investissement réalisé.

Un seuil de tolérance peut être accordé à titre exceptionnel aux porteurs de projets par rapport à leurs engagements initiaux, en relation avec le nombre d'emplois et le montant d'investissement du projet réalisé. Le cas échéant, l'industriel doit présenter une demande de dérogation avec justificatifs à examiner par les membres de la CRUI.

L'aménageur est tenu d'appliquer les décisions de la commission conformément aux procédures et à la réglementation en vigueur.

L'acquéreur s'engage, également, à produire au Conservateur compétent un **quitus** délivré par la société Al Omrane Fès-Meknès sur la base du PV de la CRUI.

### **Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés**

Tant qu'il n'aura pas réalisé son projet, l'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucun droit quelconque même précaire sur le terrain. Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges sont interdits et seront nuls et sans effet.

### **Article 9 : Critères d'adhésion d'un nouveau repreneur de lot industriel en cas de défaillance de l'acquéreur initial**

1. Les demandes d'adhésion d'un nouveau repreneur de lot industriel en cas de défaillance de l'acquéreur initial après la signature des contrats de vente avec la société « ALOMRANE SA » et démarrage d'activité dans les zones industrielles de la Région Fès-Meknès sont examinées par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement.
2. Les conditions de traitement des autres cas de figure à savoir : la non signature de l'acte de vente, non démarrage d'activité, non achèvement des travaux de construction, non obtention du certificat de conformité, sont définies par le présent cahier des charges et les conditions établies dans les contrats de vente.
3. Les conditions d'adhésion d'un nouveau repreneur de lot industriel en cas de défaillance de l'acquéreur initial après la signature des contrats de vente avec la société « ALOMRANE SA » sont définies comme suit :

- **Les conditions pour l'acquéreur défaillant :**



- La présentation du certificat de conformité.
  - La justification de l'opérationnalité de l'unité industrielle (Un minimum d'une année, la production de bilan, de déclaration de TVA, de bordereaux de CNSS et de factures de matériels, eaux et électricité).
  - La justification d'arrêt d'activité (crise financière, force majeure, mauvaise conjoncture pour l'activité industrielle concernée, circonstances imprévisibles).
  - L'apurement du passif de l'acquéreur défaillant (engagement du notaire chargé de l'affaire).
- **Les conditions pour le repreneur :**
    - La présentation d'un projet d'investissement industriel porteur, à forte valeur ajoutée, et un impact économique important.
    - Le respect de la vocation de la zone industrielle
    - La reprise de tous les engagements relatifs au cahier des charges de la zone industrielle concernée notamment ; l'action résolutoire, l'interdiction d'aliéner, l'interdiction de louer et la clause de déchéance dans le contrat de vente à établir jusqu'à l'obtention du quitus prévu à cet effet.
    - Le démarrage de l'activité industrielle dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte de vente assorti de l'acte d'adhésion signé par la société « ALOMRANE SA » et l'accomplissement de toutes les formalités administratives nécessaires, ce délai sera prorogé de 6 mois, en cas de modification de la construction de l'unité industrielle existante.
  - **Les conditions pour la Société Al Omrane SA :** La signature de l'acte d'adhésion du nouveau repreneur après obtention de l'avis favorable de la CRUI.

## **CHAPITRE IV : Cas de déchéance**

### **Article 1 : Non-exécution du contrat**

Il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, l'acquéreur ne s'est pas entièrement libéré des engagements et obligations issus du chapitre II relatif à la clause de valorisation, et si bon semble à la Commission de suivi de valorisation, la vente sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires ou autres. A cet effet, trois situations se présentent :

#### **1) Absence d'autorisation de construire**

Si, par faute de l'acquéreur, ce dernier n'obtient pas l'autorisation de construire dans les délais fixés par l'article 12 précité, la CRUI se réserve le droit de déclarer la déchéance du lot et la société Al Omrane procède à la résiliation, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires ou autres.

Le montant versé par l'acquéreur lui sera restitué après déduction de dix pour cent (10%) du prix de vente à titre de pénalité ainsi toutes éventuelles taxes et charges.

#### **2) Absence de valorisation**

Si aucune construction n'a été entamée par l'acquéreur dans un délai de (24) mois à partir de la date de l'autorisation de construire (étant précisé que la seule édification des murs de clôture, espaces verts et plantation, eau d'arrosage, poteaux d'incendie et terrassement ne peuvent être tenus pour un commencement de valorisation), la vente sera résiliée de plein droit selon l'article 260 du code des obligations et contrats, de telle sorte que chacune des parties sera libre de ses engagements.

Le montant versé sera restitué à l'acquéreur défaillant après déduction de Dix pour cent (10%) du prix de vente à titre de pénalité (en sus des frais des éventuels droits d'enregistrement et d'inscription à la conservation foncière de l'acte de vente avec majoration ou pénalité de retard ainsi toutes éventuelles charges et taxes).

Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation résultera de la simple constatation par la Commission de Suivi et de Valorisation, de la non-réalisation des engagements pris par l'acquéreur, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.

L'acquéreur donne à cet effet décharge entière et définitive à la société Al Omrane.

Etant précisé qu'en cas de résiliation pour absence de valorisation ou pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur reconnaît qu'il n'a aucun droit de demander aucune indemnité de toute nature, ni pour la résiliation, ni pour quelque motif que ce soit.

Par conséquent les parties contractants requièrent d'ores déjà le conservateur de la propriétaire foncière compétent de radier l'inscription de l'acte de vente en cas de non-réalisation du projet conformément à l'article 14 relative à La Loi n°102-21 relative aux zones industrielles publié au Bulletin Officiel n°7173 du 27 février 2023.

#### **3) Valorisation partielle**

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits, la CRUI, a le droit :

- ✓ Soit d'accorder un délai supplémentaire à l'acquéreur pour honorer ses engagements, Ce dernier devra supporter une pénalité de retard fixée en commun accord à un pour cent (1%) du prix de vente par mois de retard (toute fraction de mois est comptée en un mois) ;
- ✓ Soit de prononcer la déchéance, et la résiliation notifiée par simple lettre recommandée et de procéder



à une expertise pour déterminer la mise à prix et à la revente du lot par appel à la concurrence.  
Les charges seront supportées par l'acquéreur défaillant. La résiliation s'effectuera selon la procédure suivante :

- Un constat de la valorisation partielle par la Commission de suivi de valorisation ;
- Une fois le constat effectué, la vente sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans besoin de remplir aucune formalité judiciaire ;
- A cet effet, Al Omrane envoie à l'acquéreur une lettre recommandée relative à sa déchéance et à la résiliation du contrat de vente, la vente sera résiliée de plein droit ;
- Après la résiliation et la radiation du nom de l'acquéreur du titre foncier, Al Omrane procédera à la vente du bien (assiette foncière partiellement valorisée) objet des présentes par un appel à la concurrence ;
- Le prix global résultant de l'appel à la concurrence sera restitué à l'acquéreur défaillant après déduction du :
  - Montant de la valeur du foncier non payé par l'acquéreur ;
  - Dix pour cent (10%) Du prix global du foncier à titre de pénalité ;
  - Frais des éventuels droits d'enregistrement et d'inscription à la conservation foncière de l'acte de vente avec majoration et /ou pénalité de retard, ainsi toutes éventuelles taxes.
- Le nouvel acquéreur est tenu de compléter la valorisation au lieu et place de l'acquéreur défaillant ;
- Le délai qui lui est imparti pour se faire est fixé par la CRUI ;
- Le surplus du montant principal de l'adjudication après déduction des frais sus mentionnées, sera remis à l'acquéreur déchu ou en cas de refus de ce dernier, déposé à la caisse du tribunal compétent.

Etant précisé que l'acquéreur accepte sans contestation que c'est la société Al Omrane qui désignera l'expert pour déterminer la mise à prix et la revente du lot par appel à la concurrence.

De même il est à préciser que la société Al Omrane, après la résiliation, ne versera aucun remboursement à l'acquéreur qu'après la revente du bien par appel à la concurrence.

Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation de la vente résultera de la simple constatation de la non-réalisation des engagements pris par l'acquéreur constaté par la commission de suivi et de valorisation sanctionné par un PV en la matière, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.

En plus étant précisé aussi qu'en cas de résiliation pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur, reconnaît qu'il n'a aucun droit de demander aucune indemnité de toute nature, ni pour la résiliation, ni pour quelque motif que ce soit.

#### **Article 2 : Désistement**

En cas de désistement d'un attributaire, il lui sera remboursé après réattribution du lot la somme correspondante au prix de cession, déduction faite de **10%** de ce montant.

#### **Article 3 : Décès de l'acquéreur, Personne physique**

En cas de décès de l'acquéreur, personne physique et si les ayants droits souhaitent ne pas poursuivre la réalisation du projet, les dispositions prévues ci-dessus s'appliqueront. Toutefois, il ne sera fait aucune retenue sur les remboursements effectués.

#### **Article 4 : Election domicile**

- La société AL OMRANE FES-MEKNES fait élection de domicile à son siège social,
- Le candidat acquéreur déclare que son adresse indiquée sur les documents de son offre demeure l'unique lieu de notification.

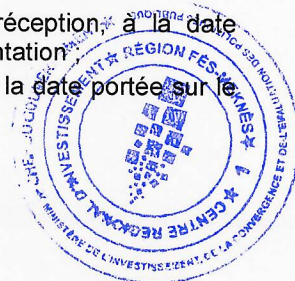
En cas de changement d'adresse, le candidat acquéreur s'engage, sous sa responsabilité personnelle, de communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception sa nouvelle adresse ; et à défaut la société Al Omrane n'assumera aucune responsabilité.

Les notifications seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants :

1. Par remise en main propre contre reçu ;
2. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
3. Par pli acheminé par tous services de courrier express équivalent ;
4. Par télécopie ou courrier électronique suivi d'une confirmation adressée dans les deux (2) jours ouvrables par l'un des trois moyens précités.

Ces notifications seront réputées avoir été effectuées :

1. Lorsqu'elles sont remises en main propre, à la date indiquée sur le reçu ;
2. Lorsqu'elles ont été faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la date portée sur l'avis de réception ou, à défaut de réception, à la date de première présentation ;
3. Lorsqu'elles ont été faites par pli acheminé par tous services de courrier express à la date portée sur le bordereau d'envoi ou la lettre de transport aérien par le service en question ;



4. Lorsqu'elles sont effectuées par télécopie, à la date de l'avis d'émission de la télécopie, lorsqu'elles sont effectuées par courrier électronique, à la date d'envoi du courrier électronique.

Le bénéficiaire devra, à peine d'inopposabilité, aviser AL OMRANE FES-MEKNES de tout changement d'adresse postale et électronique, de numéro de téléphone et de destination, en respectant la procédure susvisée.

La lettre de mise en demeure est considérée et avoir été remise même s'elle est retournée avec la mention no réclamée de changement d'adresse, adresse inconnue ou incomplète, locaux fermés.

## **CHAPITRE V : Obligations et engagements de l'acquéreur**

### **Article 1: Engagements de l'acquéreur**

L'acquéreur, après avoir pris connaissance des termes du cahier des charges, des obligations et recommandations qui en découlent, ainsi que de l'état de l'assiette foncière liée à l'opération, s'engage à :

- La réalisation de toutes les études nécessaires, ainsi que l'engagement et le suivi des démarches administratives relatives à l'obtention des autorisations nécessaires ;
- La réalisation des travaux de branchements, d'aménagement des abords et de branchement divers et la construction de l'unité ;
- Le respect des délais de valorisation contractés.

Toute demande de précision d'éclaircissement ou de document complémentaire peut être faite par lui-même en temps utile, auprès des services compétents, s'ils ne sont pas disponibles auprès de la Société Al Omrane Fès-Meknès. Il ne pourra invoquer aucun manque d'information pour justifier un éventuel manquement à ses engagements souscrits.

### **Article 2 : Autorisations**

Avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'acquéreur devra obtenir les autorisations requises des services compétents. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses Maîtres d'œuvres, Architectes, Bureaux d'études, Ingénieurs, Hommes de l' Art.

Toute construction doit faire l'objet d'une autorisation de construire conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 3 : Prévention et lutte contre les nuisances et la pollution**

Avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'attributaire devra obtenir les autorisations requises des services compétents et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant les mesures de prévention et de lutte contre les nuisances et la pollution susceptible d'être engendrées par les différentes activités prévues au niveau du projet OUISLANE, toute autorisation de projets soumis à l'Etude d'impact sur l'Environnement est subordonnée à une décision d'acceptabilité Environnementale. Cette décision constitue l'un des documents du dossier de la demande présentée en vue de l'obtention de l'autorisation du projet.

Pour les autres projets qui ne sont pas assujettis à l'EIE, l'acquéreur doit se conformer à la législation en vigueur pour la gestion des rejets liquides, déchets solides et les émissions dans l'air et au cahier des charges OUISLANE.

### **Article 4 : Mesures générales relatives à l'hygiène, médecine du travail et à la sécurité des travailleurs**

En ce qui concerne l'hygiène et la médecine de travail, il est rappelé que l'acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre d'un groupement des industriels aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

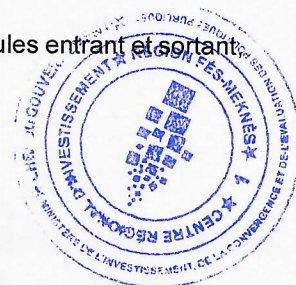
Respecter les mesures d'hygiène indiquées dans le cahier des charges du lotissement autorisé ainsi que les prescriptions de la notice de sécurité incendie.

### **Article 5 : - Assurances contre l'incendie**

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. L'acquéreur renonce à mettre en cause la responsabilité de l'aménageur à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre acquéreur.

### **Article 6 : - Desserte des lots**

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.



**Article 7 : Raccordement aux réseaux d'assainissement, eau potable et électricité**

Pour toute demande d'autorisation de construire ou de modification de l'existant d'une unité industrielle donnant sur des voies existantes et équipées, le branchement aux réseaux existants doit se faire à la charge du pétitionnaire et ce conformément aux normes en vigueur.

L'acqureur du lot qui installe des groupes électrogènes pour sécuriser son installation électrique s'engage à effectuer une déclaration à l'entité compétente chargée du réseau en question.

Pour le branchement au réseau eau et assainissement, un dossier technique de branchement doit être présenté pour validation par l'entité compétente chargée du réseau en question.

**Article 8 : Constructions provisoires**

A la fin du chantier toutes les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles) doivent être démontées et éliminées.

**Article 9 : Infractions**

Toute infraction constatée par rapport aux dispositions de la réglementation en vigueur et du cahier des charges de la zone OUISLANE fera l'objet de sanctions conformément à la législation en vigueur.

**Article 10 : Adhésion à l'association des industriels**

L'acquisition d'un terrain par un investisseur entraîne systématiquement son adhésion à l'association des industriels de la zone OUISLANE et le paiement des redevances cotisations liées.

**Chapitre VI : Gestion de la zone OUISLANE**

La gestion de la Zone Industrielle OUISLANE sera assurée par la chambre de commerce de l'industrie et des services Fès Meknès.

Pour une gestion efficiente du projet un lot sera mis à la disposition de la chambre de commerce de l'industrie et des services Fès Meknès pour assurer :

- Des services de base pour les industriels notamment de sécurité, de gardiennage, gestion de déchets, d'entretien et de maintenance.
- Des services optionnels pour les industriels pouvant être payants ou relevant du rôle d'animation que doit assurer le gestionnaire (transport, restauration, service de santé, formation .....)
- Un guichet unique incluant l'accueil, la création d'entreprises, l'obtention des autorisations, l'aide au recrutement ...



# ANNEXES

## Annexe n°1 : Formulaire de demande d'attribution de lot



**Annexe n°2 : cahier des charges du lotissement ZI Ouislane autorisé.**



**Annexe n°3 : modèle de contrat de vente Définitif**

PARDEVANT Maître ....., Notaire à ..... ( Maroc ), soussigné.....

LA SOCIETE "AL OMRANE FES MEKNES" société anonyme au capital social de DHS : 407.235.700,00 ayant son siège social à Fès, Résidence Ennakhil, Route d'immouzer, Atlas, ICE : 001551767000083, IF : 40165119 , RC 28.047 représentée par Monsieur Rachid ES SAHLI, titulaire de la CIN N°GM72.573 -----

En sa qualité de Directeur Générale de ladite société ..... LUI-MEME REPRESENTE PAR :  
titulaire de la carte d'identité nationale N° ....., en sa qualité De .....

Et Monsieur ....., titulaire de la carte d'identité nationale N° .....

EN VERTU : des pouvoirs qui lui sont conférés en date du ..... à cet effet et qui sont déposées à la Conservation Compétente.

**Ci-après nommé dans le corps de l'acte « LE VENDEUR » es qualité :----- -D'UNE PART-**

Et ;  
La société à responsabilité limitée dénommée «.....», au capital de.....DIRHAMS ( DHS :.....) et dont le siège social est à....., Ain Chkef, RC ..... – ICE .....

**REPRESENTEE PAR :** .....

Monsieur ....., demeurant à .....

Titulaire de la carte d'identité nationale N° .....  
en qualités de ..... de en vertu des pouvoirs qui leurs sont attribués par les statuts de ladite société et qui sont déposés à la Conservation Foncière de ..... au dossier spécial de ladite société.

**Ci-après nommés dans le corps de l'acte " L' ACQUEREUR " ES QUALITES.....**

**- 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.

**ARTICLE 1-VENTE IMMOBILIERE TOTALE**

« LE VENDEUR » LA SOCIETE "AL OMRANE Fès - Meknès" représentée par Monsieur ..... et Monsieur....., vendent par les présentes en obligeant la société « AL OMRANE FES - MEKNES » à toutes les garanties ordinaires, de fait et de droit les plus étendues en pareille matière aux :-----

«ACQUEREUR » La société à responsabilité limitée dénommée « .....», Monsieur ..... ici présent et qui accepte ;-----

La totalité de la propriété ci-après désignée :-----

**ARTICLE 2 DESIGNATION**

Une propriété consistant en un terrain nu sis à commune....., de type Lac Industriel, Lots Activité commerciale à usage industriel, Produit ....., d'une superficie de ..... ( .... A .... Ca ), immatriculé à la conservation foncière de ..... sous la dénomination de « ..... », objet du titre foncier N°.....

Telle que ladite propriété s'étend, se poursuit et comporte avec toutes leurs aisances et appartenances et tous les droits qui y sont attachés sans aucune exception ni réserve,  
« L' ACQUEREUR » es qualités déclarant la bien connaître pour l'avoir visitée en vue de son acquisition.

Etant précisé que L' ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance du cahier des charges auquel il souscrit sans réserve aucune.-----

**ARTICLE 3- ORIGINE DE PROPRIETE**

« LE VENDEUR » es qualité déclare qu'il est propriétaire du bien immobilier présentement vendu en vertu des énonciations portées sur ledit titre foncier auquel les parties entendent expressément se référer.

Cependant, pour les besoins exclusifs du service de l'enregistrement, « LE VENDEUR » es qualité déclare qu'il est propriétaire de la propriété présentement vendue pour l'avoir acquis en vertu des actes :

**ARTICLE 4- PROPRIETE - JOUISSANCE**

« L'ACQUEREUR » sera propriétaire de la propriété présentement vendue à compter du jour de l'inscription des présentes sur les livres fonciers conformément aux dispositions de la loi 14 – 07 sur l'immatriculation des immeubles 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.

**ARTICLE 5- C O N D I T I O N S**



La présente vente a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que « L'ACQUEREUR » s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :-----

- De prendre la propriété présentement vendue dans son état actuel 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 ou encore vice caché.-----

- De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, sauf à s'en défendre et jouir de celles actives, le tout, s'il en existe à ses risques et périls et sans recours contre « LE VENDEUR » es qualité et tels que ces droits et charges se trouvent énoncés au dossier du titre foncier précité .-----

A cet égard, « LE VENDEUR » es qualité déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude occulte grevant la propriété présentement vendue en dehors de celles pouvant résulter du plan de l'urbanisme de la wilaya de Fès, le tout, bien connu de « L'ACQUEREUR » .-----

- D'acquitter à compter de la date d'attribution, toutes les impositions, contributions et charges de toute nature relatives au propriété présentement vendue et de faire leurs affaires personnelle pour la continuation des abonnements en eau, électricité ou autres équipements.-----

Etant précisé que toutes les impôts et charges quelconques sont à la charge des Acquéreurs es qualités à compter de la date d'attribution du lot qui leurs a été faite par la Sté "AL OMRANE Fès – Meknès SA"-----

- Enfin, de payer tous le frais et taxe notariale des présentes et tous ceux qui en seraient la suite et la conséquence.-----

#### **ARTICLE 6- ENGAGEMENTS ET RESPONSABILITES DE L'ACQUEREUR.-----**

Les acquéreurs es qualités, après avoir pris connaissance des termes du cahier de charges de la zone industrielle de....., de l'étendue de la mission qui lui incombe et des clauses et charges qui en résultent du présent contrat s'engage à :-----

- Réaliser le projet d'investissement tel qu'il a été validé par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement Région Fès-Meknès et qui consiste à la réalisation d'une unité industrielle.-----
- Réaliser toutes les études nécessaires, ainsi que l'engagement et le suivi des démarches administratives relatives à l'obtention des autorisations nécessaires...-----
- Respecter les délais de valorisation contracté.-----
- Ne pas changer l'activité de l'unité industrielle telle qu'il a été validé par la Commission Régionale Unifiée d' Investissement Région Fès-Meknès.-----

#### **ARTICLE 7- DELAI 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.-----

#### **ARTICLE 8- 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 des engagements et obligations issus de l'Article-7- "Délai de valorisation du terrain", et si bon semble à la Commission de Suivi de Valorisation, la vente sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires ou autres. A cet effet, deux situations se présentent :

##### **ARTICLE 8-1 Absence de valorisation-----**

Si, par faute de l'acquéreur, ce dernier n'obtient pas l'autorisation de construire dans les délais fixés par l'article 6 précité ou si dans le cas de l'obtention de l'autorisation de construire aucune construction n'a été entamée par l'acquéreur dans un délai de (24) mois à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire (étant précisé que la seule édification des murs de clôture, espaces verts et plantation, eau d'arrosage, poteaux d'incendie et terrassement ne peuvent être tenus pour un commencement de valorisation), et en application l'article 260 du code des obligations et contrats, de telle sorte que chacune des parties sera libre de ses engagements, un procès-verbal de constat de non-valorisation sera établi par la commission de suivi de valorisation. Ce procès-verbal recommandera à la société Al Omrane Fès-Meknès de prononcer la déchéance de l'acquéreur et de procéder à la restitution des lots objet des titres fonciers concernés par le présent contrat. Il sera alors engagé les mesures prévues en conséquence comme suit :-----

- L'acquéreur consent à la résiliation de l'acte de vente portant sur le lot lié au titre foncier n°..... /.... et requière Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière de ..... de bien vouloir radier ce titre de son nom et le réinscrire au nom de la société Al omrane Fès Meknès sur les livrets fonciers, Cette démarche sera effectuée sur simple demande adressée par la société Al Omarne Fès-Meknès au conservateur compétent, accompagnée du procès-verbal de la commission de suivi de valorisation approuvé par la Commission Régionale unifié d'Investissement ( CRUI ), attestant de la non-valorisation des terrains concernés et recommandant la restitution desdits titres fonciers à la société Al Omrane Fès-Meknès.-----

- Le titre foncier portant N°...../..... devienne de plein droit propriété de la société Al Omarne Fès-Meknès sans aucun préavis à l'acquéreur-----

- Par conséquent les parties contractants requièrent d'ores déjà le conservateur de la propriétaire foncière compétent de radier l'inscription de l'acte de vente en cas de non-réalisation du projet conformément à l'article 14 relative à La Loi n° 102-21 relative aux zones industrielles publié au Bulletin Officiel n°7173 du 27 février 2023.

- La société Al Omarne Fès-Meknès reprendra possession des lots vendus et restituera à l'acquéreur défaillant le prix payé après déduction de 10% du prix de cession à titre de pénalité en sus des frais des éventuels droits d'enregistrement et d'inscription à la conservation foncière de l'acte de vente avec majoration ou pénalité de retard ainsi toutes éventuelles charges et taxes. En cas



**d'hypothèques les sommes dues seront déduites du prix payé par le biais du notaire en charge de l'opération de transaction ainsi que les charges y afférentes.**-----

- Les montants à rembourser ne seront restitués à l'acquéreur défaillant qu'après la vente de ces lots.-----

**Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation résultera de la simple constatation par la Commission de Suivi de Valorisation, de la non-réalisation des engagements pris par l'acquéreur, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.**

- L'acquéreur donne à cet effet décharge entière et définitive à la société Al Omrane fès-Meknès.-----

Etant précisé qu'en cas de résiliation pour absence de valorisation ou pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur reconnaît qu'il n'a aucun droit de demander aucune indemnité de toute nature, ni pour la résiliation, ni pour quelque motif que ce soit.

**ARTICLE 8-2 Valorisation partielle**-----

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits, la CRUI, a le droit :-----

- ✓ Soit à accorder un délai supplémentaire à l'acquéreur pour honorer ses engagements, Ce dernier devra supporter une pénalité de retard fixée en commun accord à trois pour cent (3%) du prix de vente par mois de retard (toute fraction de mois est comptée en un mois) ;--
- ✓ Soit à sa déchéance, et résiliation notifiée par simple lettre recommandée et à une expertise pour déterminer la mise à prix et à la revente du lot par appel à la concurrence.-----

Les charges seront supportées par l'acquéreur défaillant.-----

La résiliation s'effectuera selon la procédure suivante :-----

- Un constat de la valorisation partielle par la Commission de suivi de valorisation ;-----
- L'avis de la CRUI sur la décision de résiliation conformément les articles de la loi sur les zones industrielles N° 102.21-----
- Une fois le constat effectué et l'avis de la CRUI relatif à la résiliation est disponible, la vente sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans besoin de remplir aucune formalité judiciaire ;-----
- Après la résiliation et la radiation du nom de l'acquéreur du titre foncier, Al Omrane Fès-Meknès procédera à la vente du bien (assiette foncière partiellement valorisée) objet des présentes par un appel à la concurrence ;
- Le prix global résultant de l'appel à la concurrence sera restitué à l'acquéreur défaillant après déduction du :-----
  - Montant de la valeur du foncier non payé par l'acquéreur ;-----
  - Dix pour cent (10%) Du prix global du foncier à titre de pénalité ;-----
  - Frais des éventuels droits d'enregistrement et d'inscription à la conservation foncière de l'acte de vente avec majoration et /ou pénalité de retard, ainsi toutes éventuelles taxes.-----
- Le nouvel acquéreur est tenu de compléter la valorisation au lieu et place de l'acquéreur défaillant ;-----
- Le délai qui lui est imparti pour se faire est fixé par la CRUI ;-----
- Le surplus du montant principal de l'adjudication après déduction des frais sus mentionnées, sera remis à l'acquéreur déchu ou en cas de refus de ce dernier, déposé à la caisse du tribunal compétent.-----

Etant précisé que l'acquéreur accepte sans contestation que c'est la société Al Omrane Fès Meknès qui désignera l'expert pour déterminer la mise à prix et la revente du lot par appel à la concurrence.-----

De même il est précisé que la société Al Omrane Fès Meknès, après la résiliation, ne versera aucun remboursement à l'acquéreur qu'après la revente du bien par appel à la concurrence.-----

Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation de la vente résultera de la simple constatation de la non-réalisation des engagements pris par l'acquéreur constaté par la commission de suivi de valorisation sanctionné par un PV en la matière l'avis de la CRUI, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.-----

En plus étant précisé aussi qu'en cas de résiliation pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur, reconnaît qu'il n'a aucun droit de demander aucune indemnité de toute nature, ni pour la résiliation, ni pour quelque motif que ce soit.-----

**L'acquéreur consent à la résiliation de l'acte de vente portant sur le lot lié au titre foncier n°..... /.... et requière Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière de ..... de bien vouloir radier ce titre de son nom et le réinscrire au nom de la société Al omrane Fès Meknès sur les livrets fonciers, Cette démarche sera effectuée sur simple demande adressée par la société Al Omarne Fès-Meknès au conservateur compétent, accompagnée du procès-verbal de la commission de suivi de valorisation approuvé par la Commission Régionale unifié d'Investissement ( CRUI ).**

**ARTICLE 9- DESISTEMENT**-----

En cas de désistement d'un attributaire avant la signature de l'acte de vente, il lui sera remboursé, après commercialisation du lot en question, la somme correspondante au montant du prix de cession, déduction faite de 10 % du prix de cession en sus des frais encourus par la société al Omrane Fès-Meknès.-----

**ARTICLE 10- INTERDICTION D'ALIENER**-----



- Il est expressément interdit à « L'Acquéreur » d'aliéner, de vendre, de transférer ou de louer volontairement en tout ou en partie la parcelle vendue ou la construction de l'unité réalisée sur cette parcelle avant sa valorisation et mise en exploitation et l'obtention du quitus.
- Aucune hypothèque n'est autorisée sur le ou les titres fonciers objet de cession au profit de quelconque organisme bailleurs de fonds (organismes de crédit, banques...) **sauf autorisation de la société Al Omrane Fès-Meknès après avis de la commission de suivi de valorisation approuvé par la Commission Régionale unifié d'Investissement ( CRUI ).**

**ARTICLE 11- QUITUS**

Après exécution totale des clauses et conditions du présent contrat, Al Omrane Fès-Meknès accorde quitus à l'acquéreur. Ce quitus est délivré sur présentation d'une notification émise par le président de la Commission de délivrance de quitus, établie sur la base d'un procès-verbal de constat de valorisation justifiant la réalisation de son projet d'investissement. Cette démarche est suivie de la signature d'un acte notarié authentique par la société Al Omrane Fès-Meknès, en vue de procéder à la radiation de la clause d'interdiction d'aliéner.

**ARTICLE 12- P R I X**

La présente vente est consentie et acceptée entre les parties moyennant le prix principal, global et forfaitaire de la somme de **DIRHAMS ( DHS 0,00 ) TTC.**

Lequel prix principal, « L' ACQUEREUR » es qualités l'ont payés comptant au « VENDEUR » es qualité ainsi qu'il résulte de la comptabilité de ce dernier qui le reconnaissent et leurs en consentent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

**DONT QUITTANCE DE LA SOMME DE DIRHAMS ( DHS : 0,00 ) TTC.**

**ARTICLE 13- DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Les parties et plus spécialement, L'ACQUEREUR 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" es qualité.

**ARTICLE 14- URBANISME**

Les parties et plus particulièrement " L'ACQUEREUR" 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.

**ARTICLE 15-DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

\* "LE VENDEUR" es-qualité déclare que le bien présentement vendu 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.

**ARTICLE 16- MANDAT AU NOTAIRE**

Les parties autorisent d'ores et déjà et donnent en mandat irrévocable à Maître....., pour achever les formalités d'enregistrement et d'inscription du présent acte à la conservation de la propriété Foncière.

**ARTICLE 17-REQUISITION – POUVOIRS**

Les parties requièrent Monsieur le conservateur de la propriété foncière de Séfrou de bien vouloir inscrire la présente vente sur ledit titre foncier.

Le duplicata de ce titre sera délivré à « L'ACQUEREUR »

L'acquéreur requièrent Monsieur le conservateur de la propriété foncière de ..... de bien vouloir délivrer le certificat de propriété après inscription.

Elles donnent, en outre, tous pouvoirs au porteur d'une expédition ou d'un extrait des présentes pour accomplir toutes les formalités et retirer tous titres et pièces et notamment le duplicata du titre foncier sus visé et donnent décharge à cet effet à Monsieur le conservateur de la propriété foncière de Séfrou

**ARTICLE 18-ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- AL OMRANE FES-MEKNES fait élection de domicile à son siège social,
- L'acquéreur es qualité déclare que son adresse indiquée sur le présent contrat de vente demeure l'unique lieu de notification.

En cas de changement d'adresse, L'acquéreur s'engage, sous sa responsabilité personnelle, de communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception sa nouvelle adresse ; et à défaut la société Al Omrane n'assumera aucune responsabilité.

Les notifications seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants :

1. Par remise en main propre contre reçu ;
2. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
3. Par pli acheminé par tous services de courrier express équivalent ;
4. Par télécopie ou courrier électronique suivi d'une confirmation adressée dans les deux (2) jours ouvrables par l'un des trois moyens précités.

Ces notifications seront réputées avoir été effectuées :





## Annexe n°4 : modèle d'Acte de réservation

### Acte de Réservation d'un bien immobilier de type " Terrain"

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société AI 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 ROUTED'IMMOUZER, FES représentée par son Directeur Général, M. RACHID ES-SAHLI, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet.

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

La société....., MAROC

Représenté par ..... CIN N° CD204999 en qualité de « ..... ».

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 à ....., consistant en un lot de terrain et définie comme suit : Opération

Type de l'unité : LOTS ACTIVITE COMM A USAGE INDUSTRIEL

Unité n° : .....

Superficie (provisoire) ..... 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 l'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-JOUISSANCE**

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 dûment 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**

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

Modalités de paiement: Le prix de vente sera payé par le réservataire au réservant conformément à l'échéancier suivant :

N° échéance	% de versement	Echéance	Montant
1	50 %	A L'ATTRIBUTION	.....
2	25 %	70 % DES TRAVAUX	
3	25 %	A LA LIVRAISON	

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 entraîne la 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 retenue de 10,00 % du prix de cession.

#### **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.

Si la variation entre la superficie approximative et la superficie réelle, entre dans la marge de tolérance permise par la loi à savoir 5%, aucune indemnité ni remboursement ne sera réclamé par le réservataire.



## **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. A ce titre, le réservant n'est engagé par aucune formalité de l'échéancier.

Le réservataire reconnaît avoir été dûment informé :

De l'indisponibilité du titre foncier parcellaire à la date de signature de la réservation.

Que le réservant entreprendra les démarches nécessaires en vue de la création dudit titre foncier parcellaire.

Le réservataire renonce par conséquent :

A élever toute réclamation de quelque forme que ce soit.

A participer ou engager à ce titre, toutes actions, poursuites judiciaires, en cours ou non à la date des présentes, à l'encontre du réservant.

## **ARTICLE 7 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

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.

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.

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.

Nonobstant des dispositions de l'alinéa 8.1 ci-dessus, le réservant aura la faculté de prononcer unilatéralement et de plein droit la résolution de la réservation en cas de violation ou de non-exécution par le réservataire de l'une quelconque de ses obligations au titre de la réservation, après expiration du délai d'un mois à compter de la date du paiement des échéances ou à compter de la date de la réception valant mise en demeure relative à l'invitation de la réalisation de la vente.

Dans tous les cas, la résolution sera prononcée par le réservant, sans recours judiciaire et la notification de cette décision sera faite au réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de résolution de la réservation en vertu de l'alinéa 8.2 ci-dessus, le réservataire sera redevable envers le réservant d'une somme égale à 10,00 % du prix de cession à titre d'indemnité irréductible destinée à compenser :

L'immobilisation du Bien immobilier par le réservant au profit du réservataire

Le préjudice subi par le réservant.

Le réservataire reconnaît d'ores et déjà par les présentes que l'indemnité due au réservant pourra être compensée avec toutes les sommes qu'il aura versées aux titres des présentes. A cet effet, le réservataire autorise irrévocablement le réservant à prélever de plein droit, sur les échéances versées conformément aux dispositions de l'article 4, toute somme qu'il devrait au réservant au titre du présent article. Le réservataire renonce expressément à toute réclamation ou contestation à ce titre.

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

En cas de rétraction du réservataire à la réalisation de la vente, et avant la livraison de l'unité constatée par un procès-verbal signé par les deux parties, le réservataire s'oblige expressément à régler au profit du réservant, une indemnité fixée à 10,00 % du prix de cession. A cet effet, le réservataire autorise le réservant, à l'instant même, de façon irrévocable et automatique, à prélever des avances versées au réservant, et ce, à titre d'indemnité d'immobilisation, de dommages et intérêts et en contre partie du préjudice subi, et renonce d'ores et déjà à toute réclamation ou contestation à ce sujet.

Toutefois, le réservant ne restituera l'acompte minoré de l'indemnité susvisée qu'après la vente par ce dernier du bien immobilier objet des présentes à une tierce personne. Étant précisé que même si le bien immobilier n'a pas été revendu, le remboursement doit intervenir dans les six mois au maximum qui suivent la réception de la demande de désistement du réservataire signée et légalisée.

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**

Se conformer aux dispositions du cahier des charges de commercialisation .....

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

Le réservataire dispose d'un délai de 0024 mois à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire pour la valorisation et l'achèvement des travaux de construction

## **ARTICLE 12 : QUITUS:**

Se conformer à l'article 11 du cahier des charges de la commercialisation .....

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

Il est interdit à l'acquéreur d'aliéner ou de louer le bien qu'après obtention du Quitus

## **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 attribution, 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 Meknès à : Place Bir Anzarane Route d'Immouzer Fès Télécopie : 05 35 64 22 48/49/57

Pour le réservataire:

A l'attention de : La société ..... RC N° ..... demeurant à .....

MAROC

Représenté par ..... CIN N° ..... en qualité de .....

Téléphone : .....

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

LU ET APPROUVE

Cet acte de réservation doit être impérativement paraphé, légalisée dans les 03 jours dès sa signature par les deux parties.

