

# Promesse de vente

## Opération AL BOUSTANE TR1 à Oued Zem

### ENTRE LES SOUSSIGNES

**AL OMRANE BENI MELLAL KHENIFRA SA**, au capital social de Quarante Million Six Cent Mille Dirhams (**40.600.000,00 dhs**), domiciliée pour l'exécution des présentes à Béni-Mellal, Boulevard Mohamed V n° 2 Hay Houriya Béni-Mellal, Représentée par **Monsieur Khalid HAMANI** Directeur Général.

#### Lui-même représenté par :

**Monsieur Mustapha DAYI**, agissant en sa qualité de **Directeur de l'Agence de Khouribga**.  
En vertu : des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet.

#### Ci-après dénommé le promettant ès qualité - d'une part

Et

**Monsieur (Mme).....** de nationalité marocaine, née en .....,  
Titulaire de la carte d'identité nationale N° ....., demeurant à .....

#### Ci-après dénommé le client d'autre part

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

#### ARTICLE 1 : OBJET

Le promettant ès qualité s'engage par les présentes à vendre en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, au client qui accepte, la pleine propriété du bien immobilier dont la désignation suit :

#### ARTICLE 2 : DESIGNATION

La totalité de la propriété sise à **Oued Zem, consistant en un lot promotionnel type HC3**, et définie comme suit :

- Numéro du lot : .....
- Référence Foncière : **Titre Foncier n° : .....**
- Superficie approximative : ..... m².
- Localisation : **Lotissement AL BOUSTANE TR1 à la ville d'Oued Zem.**

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 client qui déclare l'avoir vue et visitée aux fins des présentes et telle qu'elle figure sur le plan du lotissement que le client déclare en avoir pris parfaite connaissance. Il déclare en outre avoir pris connaissance de la non disponibilité du titre foncier parcellaire du lot objet de la présente, et s'engage à n'engager aucun recours à ce sujet.

La superficie définitive ne sera déterminée qu'après achèvement des travaux topographiques et donnera lieu au réajustement du prix de vente ce qu'accepte le client expressément et sans réserves

#### ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

Pour les besoins exclusifs des services de l'enregistrement, les parties déclarent se référer à ce sujet au dossier d'immatriculation dudit immeuble.

#### ARTICLE 4 : PROPRIETE – JOUISSANCE

Le client sera propriétaire de la propriété ci-dessus désignée à compter du jour de l'inscription de l'acte de vente authentique et définitif sur les livres fonciers en application des dispositions des articles 66 et 67 du Dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation des immeubles.

Néanmoins, il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle à son profit à compter de la date de la signature de l'acte de vente définitif, libre de toute occupation ou location quelconque.

Aussi, le client peut avoir la jouissance de la propriété avant la signature de l'acte définitif de vente, et après règlement du prix de vente total, laquelle jouissance sera constatée par un procès verbal signé par les deux parties.

#### ARTICLE 5 : CHARGES & CONDITIONS

La présente promesse de vente est faite sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit, les plus étendues en pareille matière. En cas de réalisation, la vente aura lieu sous toutes les charges et conditions prévues par le droit positif de la vente et par les stipulations contractuelles figurant présentement. Notamment sous celles suivantes que le client s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1. De prendre le bien immobilier ci-dessus désigné, dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit.
2. De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes continues ou discontinues et mitoyennetés, dont le bien immobilier ci-dessus désigné, peut être grevé sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe à ses risques et périls.  
A ce sujet, le promettant ès qualité, déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes, ni mitoyennetés grevant ledit bien autres que celles figurant au dossier d'immatriculation du bien immobilier objet de la présente promesse de vente que le client déclare bien connaître.
3. D'acquiescer à compter de la date d'entrée en jouissance, toutes contributions, impositions ou autres taxes, généralement quelconque pouvant grever ledit bien de manière que le promettant ès qualité ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
4. De payer tous les droits, frais et taxes des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

#### ARTICLE 6 : PRIX DE VENTE PREVISIONNEL TOTAL

La vente éventuelle sera faite moyennant le prix total proposé, soit ..... Dhs  
(.....**Dirhams**), correspondant à ..... Dhs/m² (.....**Dirhams le mètre carré**).

## **ARTICLE 7 : MODALITES DE PAIEMENT**

Le prix de vente total proposé sera payé par le soumissionnaire à AL OMRANE BENI MELLAL KHENIFRA conformément à l'échéancier suivant:

**Premier versement** : 50% du prix de vente total proposé, par chèque certifié, ou bien un chèque certifié accompagné d'une lettre d'accord du propriétaire du chèque certifié. Ledit chèque doit être libellé au nom **d'AL OMRANE BENI MELLAL KHENIFRA** et à déposer avec l'offre.

**Deuxième versement** : 25% du prix de vente total proposé, à payer après 6 mois du premier versement ;

**Dernier versement** : 25% du prix de vente total proposé à payer après 6 mois du deuxième versement.

Le promettant se réserve le droit, si bon lui semble, de résilier la présente promesse de vente et le client devra supporter une pénalité, fixée d'un commun accord à **5 000,00 Dhs (Cinq Mille Dirhams)**, en sus des pénalités susmentionnées, que le client autorise le promettant, à l'instant même de façon irrévocable et automatique, à retenir sur les versements effectués et ce, à titre d'indemnité d'immobilisation et dommages intérêts et en contrepartie du préjudice subi, et renonce d'ores et déjà à toute réclamation ou contestation à ce sujet.

Toutefois, le promettant ne restituera l'acompte versé, déduction faite des pénalités sus visées, qu'après la revente par ce dernier du bien immobilier objet de la présente à une tierce personne et l'encaissement de l'intégralité du prix de vente; ce qu'accepte le client expressément et sans réserves.

La constatation du défaut du paiement du solde du prix de vente et par conséquent de la défaillance du client résultera du seul fait de l'arrivée des termes ci-dessus fixés sans que le client s'acquitte des montants à sa charge.

## **ARTICLE 8 : REAJUSTEMENT DU PRIX DE LA VENTE**

Après établissement du titre foncier parcellaire relatif au lot objet de la présente, le prix de la vente sera révisé et fixé en fonction de la superficie définitive du lot déterminée lors de l'établissement du titre foncier individuel et ce, au prix du mètre carré ci-dessus indiqué.

## **ARTICLE 9 : DECLARATIONS**

Le promettant es qualité déclare que la propriété objet des présentes est libre de toutes dettes ou charges, et qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure conservatoire exécutoire.

Si contrairement à ces déclarations, ladite propriété était grevée d'une ou plusieurs inscriptions, ou charges, le promettant s'oblige à en rapporter à ses frais la justification de leur radiation, avant la signature de l'acte de vente définitif.

## **ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente promesse de vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Le paiement par le client au profit du Promettant, de l'intégralité du prix de vente, ainsi que des droits, frais timbres et taxes de la présente promesse de vente, de l'acte de vente définitif et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.
- L'établissement par le promettant du titre foncier parcellaire.

## **ARTICLE 11 : DESISTEMENT**

En cas de rétraction du client à la réalisation de la vente, il s'oblige expressément à régler au profit du promettant es qualité, une indemnité fixée à **5 000,00 Dhs (Cinq Mille Dirhams)**. A cet effet le client autorise le promettant es qualité, à l'instant même, de façon irrévocable et automatique, à prélever du montant versé au promettant es qualité, et ce, à titre d'indemnité d'immobilisation et dommages intérêts et en contre partie du préjudice subi, et renonce d'ores et déjà à toute réclamation ou contestation à ce sujet.

Toutefois, le promettant es qualité ne restituera l'acompte déduction faite de l'indemnité sus visée qu'après la revente par ce dernier du bien immobilier objet des présentes à une tierce personne et l'encaissement de l'intégralité du prix de vente.

## **ARTICLE 12 : CONTRAT DE VENTE DEFINITIF**

Le contrat définitif de vente sera établi après paiement intégral du prix de vente par le client et création du titre foncier parcellaire par le promettant es qualité.

En attendant l'établissement de ce contrat, tous rapports entre le promettant es qualité et le client seront régis par la présente promesse de vente dont la validité est subordonnée à l'apposition des signatures des deux parties.

Toutefois, le client s'engage à se présenter auprès d'un notaire au plus tard dans un délai **d'un mois** après la création du titre foncier individuel, et ce pour accomplir les formalités afférentes à l'acquisition.

## **ARTICLE 13 : UTILISATION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

En application des dispositions de la loi 09-08 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel :

Mr (Mme)..... consent à ce qu'AL OMRANE BENI MELLAL KHENIFRA collecte et traite ses données personnelles pour la gestion des dossiers d'acquisition ;

- Il consent, en outre, à ce que ses données soient communiquées à la société mère d'Al Omrane, à ses filiales, ses agences, ses sous traitants, aux hommes d'art concernés, aux héritiers, ayant droit et cause, tuteurs et mandataires habilités ;
- De même, il l'autorise à utiliser ses données dans le cadre d'opérations de prospection directe pour l'informer d'autres offres et produits ;
- Il dispose d'un droit d'accès à ses données personnelles, de rectification de celles-ci ainsi que d'un droit d'opposition, pour des motifs légitimes, au traitement de ses données.

## **ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le promettant fait élection de domicile à en son siège social sus indiqué et le client en sa demeure sus indiquée.

Le client déclare que cette adresse demeure l'unique lieu de notification.

En cas de changement d'adresse, le client 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 ; et à défaut le promettant n'assumera aucune responsabilité.

Fait et passé à Khouribga, le .....

Le promettant es qualité

Le client