

ROYAUME DU MAROC
LA SOCIETE AL OMRANE REGION DE L'ORIENTAL

==--==



PROTOCOLE D'ACCORD

**RELATIF A LA REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER
ENTRANT DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME D'AIDE AU LOGEMENT**

**PAR LA SOCIETE AL OMRANE REGION DE L'ORIENTAL
COMMUNE DE ZAIO**

4 LOTS AU LOTISSEMENT IMERKANE

JUIN 2024

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés :

La Société Al Omrane Région de l'Oriental, Société anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 49.342.400.00 dirhams, immatriculée au Registre du Commerce d'Oujda sous le numéro RC 19 439, titulaire de l'ICE n° 001971400000077, dont le siège social est situé à Bd Mbarek al Bekkay Lehbil, Place 3 Mars Bloc C, Oujda, représentée par Monsieur Mohamed MOUSSAOUI, agissant en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommée « Al Omrane Région de l'Oriental »
D'une part

Et :

La société....., société.....au capital social de....., immatriculée au Registre du Commerce de.....sous le numéro....., titulaire de l'ICE n°.....dont le siège social est situé....., représentée par Monsieur....., agissant en sa qualité de....., dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « le Partenaire »
D'autre part

La Société Al Omrane Région de l'Oriental et le Partenaire étant dénommés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

PREAMBULE :

Le nouveau programme d'aide au logement, s'inscrit en droite ligne de la volonté de Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste, de renforcer la capacité des citoyens à accéder à un logement décent.

Ce nouveau programme s'étale sur la période 2024-2028 et vise à renouveler l'approche d'aide à l'accès à la propriété et à venir en aide aux ménages, à travers une aide financière directe destinée aux marocains résidant au Maroc ou à l'étranger, qui ne sont pas propriétaires au Maroc et qui n'ont jamais bénéficié d'une aide au logement et ce, telle qu'instituée par l'article 8 de la loi des finances (LF) 2023, modifié et complété par l'article 10 de la LF 2024.

Les montants de l'aide seront en fonction de la valeur du logement acquis. Ainsi, le montant de l'aide est fixé à 100.000,00 Dirhams pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente est inférieur ou égal à 300.000,00 DH TTC, 70.000,00 Dirhams pour l'acquisition d'un logement entre 300.000,00 DH et 700.000,00 DH TTC.

Le nouveau programme d'aide au logement présenté devant Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste, permettra, sur le plan social, de faciliter l'accès au logement pour les classes sociales à faible revenu et la classe moyenne, de réduire le déficit en logement et d'accélérer l'achèvement du programme Villes Sans Bidonvilles.

Sur le plan économique, ce programme contribuera à accroître l'offre de logement, à redynamiser le secteur de l'habitat et à dynamiser le secteur privé notamment les PME et la création d'emploi.

Par ailleurs, les logements objet du nouveau programme d'aide seront réalisés dans le respect total des plans d'aménagement en vigueur et en conformité avec les normes techniques et de qualité.

- Considérant la volonté du Holding Al Omrane et de ses filiales, de contribuer à la réalisation des logements entrant dans la catégorie ciblée par le nouveau programme d'aide au logement, en mobilisant leur patrimoine foncier au profit des promoteurs immobiliers privés dans le cadre du partenariat ;
- Considérant la volonté du Holding Al Omrane de développer le recours au partenariat avec les promoteurs immobiliers du secteur privé, en vue de réaliser plusieurs objectifs, dont (i) la mise à contribution des potentialités du secteur privé dans l'augmentation du rythme de production du logement, (ii) la professionnalisation du métier de Partenaire immobilier et (iii) la recherche de l'amélioration de la qualité et la sécurité dans la production du logement ;
- Considérant que le partenariat tel qu'envisagé par Al Omrane ne rentre pas dans le champ d'application du partenariat public-privé tel que prévu et défini par la loi n°86-

12 relative aux contrats de partenariat public-privé et que de ce fait, l'application de cette loi est exclue ;

- Considérant que ce partenariat n'est pas soumis aux dispositions du règlement relatif aux marchés du Groupe Al Omrane et entre dans le cadre des conventions passées selon les formes et règles de droit commun ;
- Vu que le Partenaire a pris connaissance des orientations et objectifs du Groupe Al Omrane dans le cadre de son recours à des partenaires privés qui tendent à la réalisation d'un programme immobilier comprenant des composantes de logements rentrant dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs d'accéder à l'aide financière octroyée par l'Etat, dans de meilleures conditions de qualité et de sécurité et selon le programme défini dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par Al Omrane Région de l'Oriental et par le présent protocole ;
- Vu que le Partenaire a été déclaré adjudicataire de l'Appel à Manifestation d'Intérêt n°02/2024 lancé le 05/06/2024, et qu'il répond aux conditions d'éligibilité fixées pour la réalisation du programme immobilier.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DEFINITIONS

Les termes, dont la première lettre est une majuscule, auront sauf si le contexte exige manifestement une interprétation différente, les significations suivantes :

« **Appel à Manifestation d'Intérêt** » désigne l'appel à manifestation d'intérêt n° [02] lancé par Al Omrane Région de l'Oriental pour sélectionner les Promoteurs désirant s'inscrire dans cette démarche de partenariat et les résultats de la commission de sélection.

« **CCV** » désigne la Commission de Constat de Valorisation.

« **Contrat de Vente** » désigne le ou les contrats de vente du Terrain.

« **Protocole d'accord** » désigne le présent protocole d'accord de partenariat ainsi que ses annexes, telles qu'elles pourront être amendées, modifiées ou complétées (sous réserve qu'elles le soient de manière expresse) ultérieurement.

« **Délai Contractuel** » désigne la durée de la réalisation du Programme telle que prévue par l'article 7 (7.1) du Protocole d'accord.

« **Programme** » ou « **Projet** » désigne le programme immobilier à réaliser tel que défini dans l'article 3 du protocole d'accord.

« **Terrain** » désigne l'assiette foncière et les terrains sur lesquels sont érigés les ilots ou lots mis à disposition du Partenaire dans les conditions prévues par le protocole d'accord pour réaliser le Projet.

« **Infrastructures Hors Site** » désigne l'ensemble des travaux de raccordement d'un lotissement aux réseaux de la ville.

« **Travaux in site** » désigne l'ensemble des travaux de viabilisation d'un lotissement réalisés à l'intérieur de l'assiette foncière correspondante au Projet.

« **VRD** » désigne Voirie et Réseaux Divers.

ARTICLE 2. OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le présent protocole a pour objet de définir les conditions et modalités générales du partenariat entre Al Omrane Région de l'Oriental et le Partenaire pour la réalisation d'un programme immobilier d'une consistance totale de unités, composé tel que défini par les articles 3 et 4 du protocole d'accord, de logements entrants dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs de bénéficier de l'aide financière accordée par l'Etat

La conclusion dudit protocole de partenariat est tributaire de la réalisation des conditions visées à l'article 8 ci-dessous qui demeurent applicables jusqu'à l'obtention du Permis d'Habiter du projet.

ARTICLE 3. ASSIETTE FONCIERE

Le Programme sera réalisé sur **4 lots n° (119- 122- 123- 125) R+3** érigé sur un terrain d'une superficie totale de **824 m²**, qui sera répartie selon les besoins du Programme comme suit :

Réf lot ou îlot	N° TF	Superficie m²	Logements <= 300.000 dhs	Logements entre 300.000 à 700.000 dhs	Locaux Commerciaux
119	45829/11	824			
122	45832/11				
123	45833/11				
125	45835/11				

Le Programme et notamment le nombre de logements à réaliser est donné à titre provisoire, sous réserve de l'approbation des autorités compétentes du Programme selon ce qui est prévu par l'article 4 ci-dessous.

ARTICLE 4. CONSISTANCE DU PROGRAMME

Le Programme sera réalisé par le Partenaire sur le site du lotissement « IMERKANE » situé dans la commune de Zaio, sise à la Province de Nador.

Il est réparti, selon les surfaces affectées, de **logements inférieurs ou égale à 300.000 DH** et/ou de **logements situés entre 300.000,00 dhs et 700.000,00 dhs**, ainsi que, éventuellement, de commerces.

La consistance définitive de l'ensemble du Programme sera celle arrêtée par les plans dûment autorisés et visés ne varietur.

ARTICLE 5. ETENDUE DES PRESTATIONS DU PARTENAIRE

Études et réalisation des travaux

Le Partenaire s'engage à réaliser les prestations suivantes sans que cette liste ne soit exhaustive :

- ✓ Toutes les études nécessaires à la réalisation du Programme notamment urbanistiques, techniques et architecturales et environnementales (y compris l'étude de conformité à la Réglementation Thermique de Construction au Maroc-RTCM), pour la conception et l'établissement des plans relatifs à la création d'un ou plusieurs groupes d'habitation ;
- ✓ Les travaux de viabilisation et d'aménagement in site en infrastructures de base des terrains support du Programme (voirie, assainissement, adduction d'eau potable, électricité, téléphone, ...) ;
- ✓ Les travaux de construction de tous les types de logements définis dans le Programme ;
- ✓ Les travaux d'aménagement des espaces publics et espaces verts ;
- ✓ L'éclatement des titres fonciers d'îlot affecté pour la réalisation du Programme en titres fonciers individuels.

Modalités d'exécution des prestations

Le Partenaire s'engage à mener à bien l'exécution des prestations qui lui sont confiées et des travaux convenus, de manière professionnelle et avec toutes les diligences requises et en particulier, à se conformer aux lois et règles de l'art applicables pour le type de prestations effectuées.

Le Partenaire déclare s'engager à mettre en place l'ensemble des moyens matériels, financiers et humains ainsi que des compétences professionnelles et techniques nécessaires à la réalisation des prestations objet du protocole d'accord et s'engage à mettre à disposition l'ensemble de ces moyens et à les déployer en vue de la réalisation du Projet et à veiller au bon déroulement des prestations.

Pour la réalisation des études, des travaux et le Programme, le Partenaire s'engage à :

- (i) Recourir aux hommes de l'art dûment autorisés à exercer au Maroc et en situation régulière vis-à-vis des textes en vigueur régissant l'exercice de leurs professions respectives ;
- (ii) Ne recourir pour la réalisation des travaux qu'aux entreprises disposant d'un ICE et qui répondent à leurs obligations vis-à-vis de l'Administration fiscale, et qui sont en situation régulière vis-à-vis de la C.N.S.S ainsi que toute administration compétente ;
- (iii) Introduire toutes dispositions techniques qui s'inscrivent dans le cadre de la promotion du développement durable et de l'efficacité énergétique ainsi que toutes les dispositions légales et réglementaires relatives à la protection de l'environnement, à l'hygiène et à la sécurité dans les chantiers de construction et à s'assurer que les prestataires disposent de toutes les assurances imposées par la législation en vigueur ;
- (iv) Se conformer d'une manière générale à la législation et réglementations en vigueur au Maroc et en particulier les législations régissant le secteur de construction et d'urbanisme et aux cahiers des charges spécifiques éventuels.

Les produits, matières ou fournitures entrant dans le processus de production des logements, locaux commerciaux, équipements VRD et d'accompagnement objet du Programme doivent remplir les conditions suivantes :

(i) Être en conformité avec la réglementation en vigueur au Maroc, régissant leur fabrication et leur distribution par les producteurs installés au Maroc ; avec la réglementation nationale ou internationale et avec la réglementation parasismique applicable au Maroc ;

(ii) En général, présenter toutes les qualités de sécurité nécessaires à leur bonne mise en œuvre, à leur durabilité, à leur résistance, etc.

ARTICLE 6. TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

Le Partenaire s'engage à assurer en priorité le démarrage et l'achèvement des travaux de construction des logements conventionnés, ainsi que, éventuellement, des équipements d'accompagnement y afférents, le cas échéant selon le calendrier ci-après :

Référence des îlots/lots	Nombre total de logements	Dont Logements <= 300.000 dhs	Dont Logements situés entre 300.000 dhs à 700.000 dhs	Dates prévues de démarrage des logements	Dates prévues d'achèvement des logements
119					
122					
123					
125					

ARTICLE 7. ENGAGEMENTS DU PARTENAIRE

7.1 Calendrier de Réalisation du projet

Le Partenaire s'engage à réaliser la totalité du Projet dans un délai maximum demois. On entend par la réalisation de la totalité du projet, l'obtention du permis d'habiter de tout le projet.

7.2 Reportings

Le Partenaire est tenu de transmettre à Al Omrane Région de l'Oriental trimestriellement :

- Les rapports relatifs à l'état de la commercialisation des logements entrants dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs de bénéficier de l'aide financière accordée par l'Etat.
- Les reportings techniques signés conjointement par le partenaire et la maîtrise d'œuvre relatant l'avancement technique des travaux de construction
- Les états financiers demandés par Al Omrane Région de l'Oriental afférents au projet.

ARTICLE 8. ACTIONNARIAT

Les actions (ou parts sociales) détenues par les Partenaires dans la société sont inaliénables pendant toute la durée du Projet et ce, sauf accord préalable et écrit d'Al Omrane Région de l'Oriental sous peine de résiliation du contrat de vente selon l'article 17 ci-dessous.

A cet effet, il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, un ou plusieurs actionnaires (ou associés) consentent une vente, un autre droit quelconque même précaire, sur leurs actions (ou parts sociales) détenues dans la sociétéavant l'obtention de l'accord d'Al Omrane Région de l'Oriental, la vente du terrain 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 et sans indemnité de quelque nature que ce soit.

La procédure de résiliation et celle indiquée à l'article 17 ci-dessous.

ARTICLE. 9 MONTANTS DE L'INVESTISSEMENT

Pour assurer la réalisation du Programme, le Partenaire s'engage à apporter les fonds nécessaires et suffisants pour faire face à la bonne exécution des engagements découlant du protocole d'accord.

ARTICLE 10. MISE A DISPOSITION DU FONCIER

L'assiette foncière telle que prévue à l'article 3 du protocole d'accord est mise à la disposition du Partenaire, après le **paiement de 30% de la valeur relative au foncier** qui devra intervenir dans un délai de **trente (30) jours à compter de la date de la notification de l'adjudication de l'Appel à Manifestation d'Intérêt au Partenaire et à la signature du protocole d'accord, cette mise à disposition devra être actée par un procès-verbal signé par les Parties.**

ARTICLE 11. PRIX DE CESSION DES TERRAINS

Le prix de cession des terrains est fixé à un montant de **900,00 Dh/m²**, ce prix s'entend hors frais d'enregistrement et de mutation foncière, à la charge du Partenaire.

La cession des terrains sera constatée par un acte de vente entre Al Omrane Région de l'Oriental et le Partenaire, dont les frais seront à la charge du partenaire ; cet acte de vente reprendra à l'identique toutes les clauses et conditions du présent protocole.

Les surfaces qui seront prises en compte dans le calcul du montant de la vente sont les surfaces des terrains telles qu'elles ressortent des titres fonciers.

Pour garantir la bonne exécution du programme objet de la présente convention, une hypothèque de 1er rang (après l'Etat) est inscrite, lors de la signature du contrat de vente, au profit d'Al Omrane Région de l'Oriental sur les titres fonciers des terrains objet de la convention qui représente la différence entre le prix de cession des terrains appliqué au Partenaire à titre préférentiel en vertu de la Convention compte tenu du Programme immobilier à réaliser et le prix réel du Terrain le jour de la signature du protocole d'accord.

La main levée sur ladite hypothèque consentie sera délivrée, à la production d'une copie du permis d'habiter des logements à réaliser par le Partenaire dans le cadre du programme conventionné et dans les délais contractuels conformément à l'article 5 ci-dessus.

ARTICLE 12. MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente des terrains arrêté dans l'article 11, sera réglé par le Partenaire à Al Omrane Région de l'Oriental, comme suit :

- (i) **30% du prix de vente des terrains : à la signature du présent protocole**, au comptant par un chèque certifié, sans pour autant dépasser le délai de trente (30) jours prévus par l'article 10 du protocole d'accord.
- (ii) **70% restantes du prix de vente des terrains sera réglé, au moment de la signature du contrat de vente**, au comptant par un chèque certifié ou éventuellement par des traites avalisées avec un rééchelonnement d'un maximum de douze (12) mois, **après obtention de l'autorisation de construire sans pour autant dépasser le délai de six (6) mois entre la signature du présent protocole et l'obtention de l'autorisation.**

Toutefois préalablement à la signature du Contrat de Vente, une copie de l'autorisation de construire doit être présentée par le Partenaire.

Si le Partenaire le souhaite ou que l'autorité en charge de la délivrance des autorisations exige la propriété pour délivrer l'autorisation de construire, Al Omrane Région de l'Oriental pourra vendre cent pour cent (100%) du foncier concerné **et ce, selon les modalités susmentionnées.**

Le contrat de vente stipulera les clauses de non-aliénation du terrain, de la valorisation jusqu'à l'obtention du permis d'habiter.

Pour garantir le paiement du reliquat du prix de la cession une hypothèque de 2^{ème} rang sera consentie au profit d'Al Omrane Région de l'Oriental sur le terrain objet de la convention.

Monsieur.....se porte caution solidaire avec la société en faveur d'Al Omrane Région de l'Oriental pour tout paiement de toute nature à effectuer par le partenaire en faveur d'Al Omrane Région de l'Oriental.

ARTICLE 13. COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

La commercialisation des logements dans le cadre du Projet et le recouvrement des avances clients et des crédits acquéreurs sont du ressort du Partenaire et seront effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de non-aboutissement du Projet, le Partenaire s'engage sous son entière responsabilité à rembourser les avances perçues des Bénéficiaires, et de souscrire les polices d'assurances nécessaires en la matière.

Le Partenaire s'engage à exempter Al Omrane Région de l'Oriental de toute responsabilité, pour quelque cause que ce soit, dans le cadre de la commercialisation, et s'interdire toute publicité ou acte commercial de nature à impliquer Al Omrane Région de l'Oriental, à l'égard des futurs acquéreurs.

ARTICLE 14. RESPONSABILITE

Le Partenaire déclare que toutes les formalités afférentes à l'obtention de l'autorisation de construire ou la réalisation des travaux pour la réalisation de groupes d'habitations sont à sa charge et qu'il en prend l'entière responsabilité.

Al Omrane Région de l'Oriental ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en cas de violation par le Partenaire d'une obligation légale découlant des textes régissant la délivrance d'autorisations en la matière.

Le Partenaire déclare avoir visité le terrain et pris connaissance suffisante de son état, des Infrastructures Hors Sites et de tous les réseaux et que la taxe sur les terrains non bâtis est à sa charge et que de ce fait, Al Omrane Région de l'Oriental ne peut en aucun être tenu pour responsable de quelque réclamation que ce soit à cet effet.

La responsabilité du Partenaire demeurera pleine et entière en ce qui concerne la réalisation des travaux et notamment le respect du délai d'exécution et la conformité des travaux aux spécifications du Programme et aux règles de l'art.

ARTICLE 15. COMMISSION DE CONSTAT DE VALORISATION

La commission de constat de valorisation est composée des représentants des entités suivantes :

1. La société Al Omrane Région de l'Oriental ;
2. Le Partenaire ;
3. Toute autre personne désignée par Al Omrane Région de l'Oriental, jugée nécessaire à l'accomplissement des travaux de la CCV.

Cette commission aura pour mission de suivre l'état d'avancement du Programme et de veiller au respect des engagements des Parties.

Les constatations de cette commission ne peuvent faire l'objet d'aucun recours, le procès-verbal établi par elle faisant pleine foi.

La réunion de cette commission sera tenue périodiquement ou à la demande de l'une des parties concernées en cas de besoin. La réunion de la commission demeure valable même si le partenaire refuse d'y participer après sa notification à l'adresse déclarée par lui à cet effet. Le PV y afférent lui sera notifié par les moyens légaux.

Si le partenaire ou son représentant refuse de joindre ladite commission ou d'assister au constat de valorisation ou non valorisation après notification ou impossibilité de notification, la commission composée d'Al Omrane Région de l'Oriental et toute autre personne désignée par elle, se réunira légalement même en absence du partenaire ou de son représentant.

ARTICLE 16. QUITUS POUR EXECUTION TOTALE DU PROTOCOLE

Après exécution totale des clauses et conditions du présent protocole, Al Omrane Région de l'Oriental donne quitus au Partenaire sur présentation du permis d'habiter du programme réalisé délivré par les autorités compétentes.

Toutefois des mainlevées partielles peuvent être délivrées au partenaire dès présentation d'un permis d'habiter des logements achevés.

Jusqu'à ce que le quitus ait été délivré, il est interdit au Partenaire d'aliéner volontairement, tout ou partie, du Terrain objet du protocole d'accord.

ARTICLE 17. CLAUSE DE VALORISATION

17.1 CLAUSES DE VALORISATION

Les délais de valorisation de l'assiette foncière objet des présentes se présentent comme suit :

- ✓ Le partenaire doit déposer une demande pour l'obtention de l'autorisation de construire dans un délai n'excédant pas 6 mois à partir de l'immatriculation et s'engage à accomplir toutes les formalités pour l'obtention de ladite autorisation ;
- ✓ Le partenaire doit entamer les travaux de construction dans un délai ne dépassant pas 2 mois à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire ;
- ✓ Le partenaire doit informer impérativement Al Omrane Région de l'Oriental de la date de commencement des travaux de construction ;
Le démarrage effectif des travaux de construction doit être constaté par un procès-verbal de la commission de constat de valorisation ;
- ✓ Le partenaire s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai ne dépassant pas **mois**, et ce à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire ;
- ✓ Tout retard dépassant 6 mois relatif à l'obtention de l'autorisation de construire par faute du partenaire est considéré comme défaut de valorisation comme indiqué ci-dessous.

17.2 Conséquence du défaut de valorisation

Il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, le partenaire ne s'est pas entièrement libéré des engagements et obligations issus du paragraphe précédent relatif à la clause de valorisation, et si bon semble à Al Omrane Région de l'Oriental, 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 :

❖ Absence de valorisation

Si aucune construction n'a été entamée par le partenaire dans un délai de (12) mois à partir de la date du contrat de vente (**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 au partenaire 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.

Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation résultera de la simple constatation par une commission instituée à cet effet par Al Omrane Région de l'Oriental, de la non-réalisation des engagements pris par le partenaire, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.

Le partenaire donne à cet effet décharge entière et définitive à Al Omrane Région de l'Oriental.

Etant précisé qu'en cas de résiliation pour absence de valorisation ou pour quelque raison que ce soit, le partenaire 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.

❖ Valorisation partielle

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits, Al Omrane Région de l'Oriental, a le droit :

- Soit à accorder un délai supplémentaire au partenaire pour honorer ses engagements, ce dernier devra supporter une pénalité de retard fixée en commun accord à un pour cent (01%) 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 Le partenaire défaillant.

La résiliation s'effectuera selon la procédure suivante :

-Un constat de la valorisation partielle par huissier de justice et par une commission dont les membres sont désignés par Al Omrane Région de l'Oriental ;

-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 ne remplir aucune formalité judiciaire ;

-A cet effet, Al Omrane Région de l'Oriental envoie au partenaire 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 du partenaire du titre foncier, Al Omrane Région de l'Oriental procèdera à la vente du bien objet des présentes par un appel à la concurrence ;

-Le prix global résultant de l'appel à la concurrence sera restitué au partenaire défaillant après déduction de Dix pour cent (10%) de ce même prix à titre de pénalité et règlement par ce dernier des 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 ;

Le nouvel acquéreur est tenu de compléter la valorisation au lieu et place du partenaire défaillant.

Le délai qui lui est imparti pour ce faire est fixé par Al Omrane Région de l'Oriental.

Le surplus du montant principal de l'adjudication après déduction des frais sus mentionnées, sera remis au partenaire déchu ou en cas de refus de ce dernier, déposé à la caisse du tribunal compétent.

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

Etant précisé qu'Al Omrane Région de l'Oriental, après la résiliation, ne versera aucun dirham au partenaire 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 le partenaire, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.

Etant précisé aussi qu'en cas de résiliation pour quelque raison que ce soit, le partenaire, 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 18. Interdiction d'aliéner

18.1 Interdiction d'aliéner

Il est expressément interdit au partenaire d'aliéner le lot de terrain objet de la présente vente avant l'obtention de la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner (quitus), délivrée par Al Omrane Région de l'Oriental.

Il est interdit au partenaire de transférer la propriété ou la jouissance du lot de terrain, objet de la présente, totalement ou partiellement, par quelque moyen que ce soit, avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane Région de l'Oriental.

Toutefois, l'accord d'Al Omrane Région de l'Oriental doit être sollicité pour une hypothèque au profit d'une banque dans le cas de financement du projet moyennant l'établissement d'un protocole définissant les modalités pratiques de mise en œuvre du financement bancaire.

Il est expressément convenu entre les parties que même après valorisation, le partenaire s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucun droit quelconque même précaire sur le terrain objet des présentes avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane Région de l'Oriental.

Chaque acte de vente, de location ou de partage qui serait consenti par le partenaire sur le terrain objet de cette vente avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane Région de l'Oriental seront nuls et sans effet.

A cet effet, il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, le partenaire consent une vente, une location, un partage ou un autre droit quelconque même précaire, sur le terrain objet de vente avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane Région de l'Oriental, 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 et sans indemnité.

18.2 Levée de l'interdiction d'aliéner

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits pour cause de force majeure, ou une autre raison jugée acceptable par Al Omrane Région de l'Oriental, le partenaire défaillant peut présenter une demande à Al Omrane Région de l'Oriental pour l'autoriser à vendre son lot dans l'état existant des travaux réalisés.

Si Al Omrane Région de l'Oriental lui accorde la levée de l'interdiction d'aliéner et après paiement d'une indemnité de dix pour cent (10%) du prix de cession du lot, Le partenaire doit opérer cette vente au plus tard six (06) mois après la date prescrite pour l'achèvement des travaux.

A défaut de cession dans l'état par le partenaire de son lot, Al Omrane Région de l'Oriental appliquera les mêmes dispositions de résiliation sus-indiquées.

ARTICLE 19. NOTIFICATION DE LA RESILIATION

Le domicile du partenaire est celui qui figure dans le présent protocole. En cas de changement, le partenaire doit informer impérativement Al Omrane Région de l'Oriental par une lettre recommandée.

A défaut, les courriers destinés au partenaire seront adressés à son domicile figurant dans ce présent protocole.

Etant précisé que si Al Omrane Région de l'Oriental trouve des difficultés à notifier le partenaire dans son domicile sus-indiqué, pour quelque motif que ce soit (local fermé tout le temps, changement de siège social sans aviser Al Omrane Région de l'Oriental), Al Omrane Région de l'Oriental pourra afficher l'écrit à notifier à son domicile figurant dans ce contrat.

Une fois affiché pendant 7 jours, l'écrit en question est considéré notifié au partenaire et ce dernier s'engage à accepter cette notification sans contestation.

Article 20 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent protocole est conclu sous réserve de la satisfaction des conditions suspensives suivantes :

- L'établissement du contrat de vente reprenant les conditions et clauses du présent protocole.
- Le paiement du prix de la vente.

ARTICLE 21. LOI APPLICABLE-REGLEMENT DES LITIGES

Il est expressément convenu entre les Parties de soumettre le présent Protocole d'accord et, d'une façon générale, l'ensemble des documents y afférents, au droit marocain, qui sera seul applicable.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable, toutes difficultés qui pourraient survenir entre elles relativement au Projet et au Protocole d'accord, et si elles ne pouvaient y parvenir, tous litiges qui pourraient survenir relativement à la validité, l'exécution, ou le défaut d'exécution du Protocole d'Intention seront tranchés par le Tribunal compétent.

ARTICLE 22. ANNEXES

Les documents en annexes, dûment signés par les Parties, font partie intégrante du protocole et forment avec celui-ci un ensemble indivisible et engagent les Parties au même titre que le protocole.

22.1 Documents à fournir par le Partenaire

- | | | |
|--------|-----|---|
| Annexe | 1 : | Plans autorisés et consistance du programme |
| Annexe | 2 : | Calendrier de réalisation du programme |
| Annexe | 3 : | Dossier juridique du Partenaire |

ARTICLE 23. DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR

Le protocole d'accord est conclu pour la durée de réalisation du Programme qui est fixé à et jusqu'à sa réception. Elle prend effet à la date de la signature et du paiement de 30% du foncier.

Fait à Le
En quatre (4) Quatre exemplaires originaux

Al Omrane Région de l'Oriental
Par : Monsieur Mohamed MOUSSAOUI
Titre : Directeur Général

Le Partenaire
Par :
Titre :