

ROYAUME DU MAROC
LA SOCIETE AL OMRANE AL JANOUB

====



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 AL JANOUB

**COMMUNE D'ES-SMARA
LOTISSEMENT GOUIZ
GROUPEMENT 23 LOTS : N°380-382-384-388-390-392-402-406-408-410-
412-435-437-439-451-457-854-873-881-882-884-894-896.**

DATE : Septembre 2024

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés :

La Société Al Omrane Al Janoub, Société anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 13 Millions dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Laâyoune sous le numéro 5257, titulaire de l'ICE n° 001572303000063, dont le siège social est situé à avenue Mohamed VI, BP 1404, Laâyoune, représentée par Monsieur **Hassis Mohamed**, agissant en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « Al Omrane Al Janoub»
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

Al Omrane Al Janoub 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 Le Nouveau Programme d'aide au Logement 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 Al Janoub 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 Al Janoub et par le présent protocole ;
- Vu que le Partenaire a été déclaré adjudicataire de l'Appel à Manifestation d'Intérêt **n°1/2024 lancé le ... Septembre 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° 01/2024 lancé par Al Omrane Al Janoub 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 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 Al Janoub et le Partenaire pour la réalisation d'un programme immobilier d'une consistance totale provisoire de unités, composé exclusivement 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 directe 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 **un groupement de 23 lots** érigé sur un terrain d'une superficie totale de **3 217 m²**, qui sera répartie selon les besoins du Programme comme suit :

Réf lot ou îlot	N° TF PARTIEL	Superficiem ²	Logements <= 300.000 dhs	Logements entre 300.000 à 700.000 dhs	Locaux Commerciaux
380	22047/17	141,00			
382	22049/17	140,00			
384	22051/17	140,00			
388	22055/17	139,00			
390	22057/17	140,00			
392	22059/17	140,00			
402	22069/17	140,00			
406	22073/17	140,00			
408	22075/17	140,00			
410	22077/17	140,00			
412	22079/17	140,00			
435	22080/17	139,00			
437	22081/17	139,00			
439	22083/17	139,00			
451	22095/17	140,00			
457	22101/17	140,00			
854	22498/17	140,00			
873	22517/17	140,00			
881	22525/17	140,00			
882	22526/17	140,00			
884	22528/17	140,00			
894	22538/17	140,00			
896	22540/17	140,00			
23 LOTS		3 217,00			

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 GOUIZ** situé dans la ville d'**Es-Smara**.

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 et d'équipements socio-collectifs.

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

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 Règlementation 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 construction de tous les types de logements définis dans le Programme ;
- ✓ La création des TF des logements après construction.

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 la réalisation des travaux de construction des logements conventionnés, ainsi que, éventuellement, des équipements d'accompagnement y afférents, le cas échéant selon le calendrier ci-après :

Réf lot	Nombre total de logements	Dont Logements <= 300 Kdhs	Dont Logements situés entre 300 à 700 Kdhs	Dates prévues de démarrage des logements	Dates prévues d'achèvement des logements
380-382-384-388-390-392-402-406-408-410-412-435-437-439-451-457-854-873-881-882-884-894-896					

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.

Ce délai commence à courir à partir de la date de signature du présent protocole jusqu'à l'obtention du permis d'habiter de tout le projet objet du présent.

7.2 Reportings et documents à fournir par le partenaire

Dès autorisation du projet par le partenaire, ce dernier est tenu de fournir à Al Omrane Al Janoub un dossier complet qui comporte, notamment :

- **Les plans autorisés ne-varietur ;**
- **Le permis de construire ;**

- **Le cahier des charges ne-varietur et tableau des contenances.**

Avant ouverture du chantier et démarrage des travaux, le partenaire doit remettre à Al Omrane Al Janoub, la déclaration d'ouverture du chantier dûment signée par l'architecte du projet, conformément à l'article 54-1 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

Durant la durée d'exécution des travaux, le Partenaire est tenu de transmettre à Al Omrane Al Janoub trimestriellement :

- **Les reportings techniques signés conjointement par le partenaire et la maîtrise d'œuvre relatant l'avancement technique des travaux de construction.**
- **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.**

ARTICLE 8. ACTIONNARIAT

Les actions (ou parts sociales) détenues par les associés (ou actionnaires) dans la société (partenaire) sont inaliénables pendant toute la durée du Projet et ce, sauf accord préalable et écrit d'Al Omrane Al Janoub 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 société.....

.....avant l'obtention de l'accord d' Al Omrane Al Janoub, 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 est 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 **600.00 Dh/m²**. Ce prix s'entend hors frais d'enregistrement et de mutation foncière qui sont à la charge du Partenaire.

La cession des terrains sera constatée par un acte de vente entre Al Omrane Al Janoub et le Partenaire, dont les frais seront à la charge du partenaire. Ledit 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 individuels.

ARTICLE 12. MODALITES DE PAIEMENT

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

- **30%** du prix de vente du terrain, soit **579 060,00 DH**, 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.**
- **70%** du prix de vente des terrains, soit **1 351 140.00 DH**, sera réglé, en affectant, **80% du produit total des sommes encaissées au titre des ventes réalisées sur le programme sus-indiqué objet des présentes, et ce, au fur et à mesure des cessions. Toutefois, le paiement du reliquat ci-dessus signalé, devra intervenir au plus tard 12 mois après l'obtention du permis d'habiter.**

A la sûreté et garantie du paiement des sommes dont le partenaire est débiteur envers Al Omrane Al Janoub en principal, frais et accessoires, ainsi que pour l'exécution de toutes les obligations, résultant pour Al Omrane Al Janoub du présent protocole, **le partenaire affecte en hypothèque de 1^{er} rang, en faveur d'Al Omrane Al Janoub qui accepte par privilège et préférence à tous autres, à concurrence d'un montant principal de 1 351 140.00 DH, sur les lots désigné à l'article 3 pour garantir tant le remboursement des sommes indiquées ci-dessus (représentant le reliquat du prix de la vente) que le paiement des intérêts moratoires à courir selon le taux en vigueur, tel au surplus que ledit ilot est plus amplement décrit au titre foncier mentionnés à l'article 3 ainsi que l'ensemble des constructions y édifiées ou à édifier, ainsi que le tout se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve avec les immeubles par destination en dépendant, ou pouvant en dépendre.**

Il est expressément convenu entre les parties, que sauf accord d'Al Omrane Al Janoub, le partenaire, s'interdit formellement d'aliéner ou d'hypothéquer au profit de tiers quelconque en tout ou en partie, les propriétés hypothéquées jusqu'au paiement intégral du reliquat du prix ci-dessus indiqué, en principal, intérêt le cas échéant, frais, commissions et accessoires.

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

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 Al Janoub 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 Al Janoub, 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 Al Janoub 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 Al Janoub ne peut en aucun cas 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 Al Janoub ;
2. Le Partenaire ;
3. Toute autre personne désignée par Al Omrane Al Janoub, jugée nécessaire à l'accomplissement des travaux de la Commission de Constat de Valorisation.

Cette commission aura pour mission de suivre l'état d'avancement du Programme et de veiller au respect des engagements des Parties. A cet effet, le partenaire est tenu de permettre au représentant de la société Al Omrane Al Janoub, le libre accès au site du projet à chaque fois que cela s'avère nécessaire.

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, et au minimum une fois par trimestre, ou à la demande de l'une des parties concernées en cas de besoin.

A cet effet, et après obtention de l'autorisation de construire par le partenaire, ce dernier Al Omrane Al Janoub par écrit de la date prévue pour l'ouverture du chantier. La 1ère réunion de la Commission de Constat de Valorisation (CCV) sera convoquée par Al

Omrane Al Janoub afin de matérialiser le démarrage effectif des travaux. Le PV de la réunion doit mentionner notamment, la consistance de la tranche à mettre en chantier.

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 Al Janoub 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 Al Janoub 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/tranches achevé(e)s.

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.

Etant précisé que le quitus indiqué dans cet article concerne les clauses de valorisation ; et non le paiement du reliquat du prix de la vente

ARTICLE 17. CLAUSE DE VALORISATION

17.1 CLAUSES DE VALORISATION

Les délais de valorisation du Terrain objet des présentes se présentent comme suit :

- ✓ **Le partenaire doit déposer une demande pour l'obtention de l'autorisation de construire, accomplir toutes les formalités y afférentes et obtenir le permis de construire dans un délai n'excédant pas six (6) mois à partir de la signature du présent protocole ;**
- ✓ **Tout retard dépassant 6 mois, à compter de la signature du présent protocole, relatif à l'obtention de l'autorisation de construire par faute du partenaire est considéré comme défaut de valorisation comme indiqué ci-dessous.**
- ✓ **Le partenaire doit entamer les travaux de construction dans un délai ne dépassant pas 3 (trois) mois à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire ;**

✓ **Le partenaire s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai ne dépassant pas mois à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire, et ce conformément au délai prévu au niveau de l'article 7 §1 ci-dessus.**

17.2 CONSEQUENCE DU DEFAUT 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 Al Janoub, la **ventesera** 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

Si, par faute du partenaire, ce dernier n'obtient pas l'autorisation de construire dans les délais fixés par l'article 17§1 précité, Al Omrane Al Janoub se réserve le droit de procéder à la résiliation du présent protocole d'accord, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires ou autres.

Le montant versé par le partenaire lui sera restitué après déduction de cinq pour cent (5%) du prix de vente à titre de pénalité.

2) 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 Al Janoub, 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 Al Janoub.

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.

3) Valorisation partielle

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits, Al Omrane Al Janoub, 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 (1%) 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 Al Janoub ;
- 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 Al Janoub 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 Al Janoub procédera 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 Al Janoub ;
- 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 Al Janoub 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 Al Janoub, 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'ALIENER

18.1 INTERDICTION D'ALIENER

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 Al Janoub.

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 Al Janoub.

Toutefois, l'accord d' Al Omrane Al Janoub 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 Al Janoub.

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 Al Janoub 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 Al Janoub, 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 Al Janoub, le partenaire défaillant peut présenter une demande à Al Omrane Al Janoub pour l'autoriser à vendre son lot dans l'état existant des travaux réalisés.

Si Al Omrane Al Janoub 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 Al Janoub 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 Al Janoub 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 Al Janoub 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), Al Omrane Al Janoub 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 de 30% représentant le premier acompte sur prix de vente du terrain.**

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 Administratif de Fès.

ARTICLE 22. ANNEXES

Toutes les annexes au présent protocole en font partie intégrante et forment avec celui-ci, un ensemble indivisible.

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 Al Omrane Al Janoub

Annexe 1 : Plan et Cahier des charges du Lotissement ;

Annexe 2 : Plans cadastraux et certificats de propriété des terrains objet du Partenariat

22.2 Documents à fournir par le Partenaire

Annexe 1 : Plans et cahier des charges autorisés et consistance du programme ;

Annexe 2 : Calendrier de réalisation du programme et schéma de phasage ;

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 mois et jusqu'à sa réception et délivrance du quitus de valorisation. Il prend effet à la date de sa signature et du paiement de la première tranche du prix de cession du foncier conformément à l'article 12 ci-dessus.

Fait à le

En quatre (4) quatre exemplaires originaux

PROTOCOLE D'ACCORD

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

LOTISSEMENT GOUIZ A ES-SMARA

**GROUPEMENT 23 LOTS : N°380-382-384-388-390-392-402-406-408-410-412-
435-437-439-451-457-854-873-881-882-884-894-896.**

AL OMRANE AI JANOUB

PAR : MONSIEUR MOHAMED HASSIS

TITRE : DIRECTEUR GENERAL

LE PARTENAIRE

PAR :

TITRE :