

LA SOCIETE « JENNAH RÉSIDENCE SARL »
&
M^R. M^{ME} OU STE _____

ENTRE LES SOUSSIGNE :

La société « JENNAH RESIDENCE » SARL, au capital de 100.000,00 DIRHAMS, ayant son siège social à Casablanca, 122 boulevard d'Anfa, 9ème étage, inscrite au registre du commerce de Marrakech sous le numéro 131749, représentée par son gérant Monsieur Yassine BERRADA, titulaire de la CIN n°BK14699, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts.

D'une part
Ci-après dénommé « Le Promoteur »

Monsieur ou STE _____, demeurant à _____
_____, titulaire du passeport

D'une part
Ci-après dénommés « Le Client »

Lesquels ont préalablement au contrat de réservation objet des présentes exposé ce qui suit :

EXPOSE

La société « JENNAH RESIDENCE » est propriétaire d'un terrain sis à Marrakech, Secteur Sidi Youssef Ben Ali, Cercle Bour, KM 12, Route de Ouarzazate, d'une superficie de 11 Ha 03 Ares 66 Ca, faisant l'objet du titre foncier n°11706/43.

« Le Promoteur » se propose d'édifier, sur le terrain visé ci-dessus, un ensemble résidentiel comprenant des villas de types différents :

- Une première tranche dénommée **J1 A** : composée de 05 villas ;
- Une deuxième tranche **J1 B** : composée de 06 Villas ;
- Une troisième tranche **J1 C** : composée de 06 villas ;
- Et une Quatrième tranche **J1 D** : composée de 05 villas.

En vue de cette édification, une autorisation de construire a été délivrée au « Promoteur » par la commune rurale d'Al Ouidane, en date du 04 mars 2005, sous le numéro 15/05.

Le contrat préliminaire qui détermine de manière précise les droits et obligations de chacune des parties sera établie par les soins de Maître....., Notaire, une fois les fondations au niveau du rez-de-chaussée sont achevées, et le premier versement effectué par « le Client » entre les mains du Notaire.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :



ARTICLE 1 : RÉSERVATION

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par « le Client », « Le Promoteur », réserve à celui-ci qui accepte, les biens ci-après désignés dépendant de l'ensemble immobilier futur, dont la consistance, à terme, est décrite dans les annexes jointes.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DU LOT RÉSERVÉ

La totalité de la propriété dénommée 'J1 ' Consistant en un lot de terrain d'une superficie approximative de METRES CARRES (.....m²), sur lequel sera édifié une villa à usage d'habitation du type 'RIAD OU DAR d'une superficie couverte de M² et d'une terrasse d'une superficie de M² environ, le tout à distraire du titre foncier mère numéro 11706/43.

Ainsi qu'une quote-part des parties communes qui sera plus amplement définie dans le règlement de copropriété qui sera établi par un Ingénieur Géomètre Topographe inscrit à l'Ordre National des IGT.

Le tout dépendant d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété que la société « JENNAH RESIDENCE», entend réalisé sur la propriété objet du titre foncier n°11706/43.

Les superficies déclarées au présent contrat préliminaire sont approximatives et peuvent faire l'objet de modifications mineures notamment pour des raisons techniques, à cet effet Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 3% par rapport à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA VENTE ENVISAGÉE

« Le Promoteur » a la maîtrise de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation de l'opération immobilière projetée,

Le transfert de propriété interviendra donc ultérieurement, après achèvement des travaux et signature de l'acte de vente définitif.

L'acte de vente définitif, sera précédé à fin de fixer les engagements, droits et obligations des parties, d'un contrat préliminaire dont la signature interviendra dans le délai de 06 mois de la signature des présentes.

Si le contrat préliminaire est conclu, il aura lieu en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la loi n°44-00 complétant le Dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats et notamment celles indiquées ci-dessous. En outre, les locaux seront vendus dans l'état conforme au plan et à la notice descriptive sommaire, sous réserve des aménagements de détail qu'il sera nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

« Le Promoteur » :

- Conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage.
- Prendra l'engagement d'achever les travaux dans le délai fixé à l'article 5 ci-après, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

« Le Client » :

- Sera propriétaire à compter du jour de l'inscription de l'acte définitif sur les livres fonciers conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du Dahir du 12 août 1913 relatif aux immeubles immatriculés

- En aura la jouissance après l'achèvement de la construction, obtention par « Le Promoteur » du permis d'habiter et après paiement du solde du prix; il acquittera à compter du jour de cette entrée en jouissance et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété les charges afférentes au lot vendu.

- Il supportera et acquittera tous les droits et taxes, honoraires de Notaire, ainsi que tous frais entraînés par la vente



La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur D'achèvement en application des dispositions de la loi n°44-00 complétant le Dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats, et sous les conditions ci-après précisées :

a) « Le Promoteur » constituera au profit du « Client » à la signature du contrat préliminaire, l'une des garanties de remboursement prévues par à l'article 618-9 de la loi n°44-00 complétant le Dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats, savoir une caution bancaire, a fin de garantir le remboursement des sommes déjà versées, dans le cas ou il sera dans l'impossibilité d'achever les travaux.

b) « Le Promoteur » conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la signature du contrat préliminaire de vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

ARTICLE 4 : PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Si la signature du contrat préliminaire est proposée par le « Le Promoteur » au « Client », elle aura lieu moyennant le prix global et forfaitaire de **DIRHAMS.**

Soit **Dirhams**

Ce prix est payable selon l'échéancier suivant :

- A la signature du contrat préliminaire, 25% du prix convenu,
Soit la somme de Dirhams.
- Au coulage de la dernière dalle, 35 % du prix convenu,
Soit la somme de Dirhams
- A l'achèvement des gros œuvres, 25 % du prix convenu,
Soit la somme de Dirhams.
- A l'achèvement des travaux de finition, 10 % du prix convenu,
Soit la somme de Dirhams.
- A l'obtention du permis d'habiter et remise des clés, le solde, soit 5 % du prix convenu.
Soit la somme de Dirhams.

Ces appels de fonds sont payables dans les vingt jours de leur réception par le client.

Ultérieurement, après achèvement des travaux et remise des clés, sous réserve du parfait paiement du prix convenu, l'acte définitif constatant de transfert de propriété sera reçu par Maître Notaire.

ARTICLE 5 : DÉLAI DE LIVRAISON

La date prévisionnelle d'achèvement et de mise à disposition de la propriété faisant l'objet du présent contrat est 20 mois à compter des présentes.

Le délai d'exécution des travaux pourra être augmenté en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison, pour l'application de cette disposition, seront considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison : les intempéries, la grève



(qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), la cessation de paiement, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administrées ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Réservant), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, attentats, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, le retard dans le paiement des différentes fractions du prix stipulées payable à terme.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

ARTICLE 6 : DÉPÔT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, « Le Client » a versé au « Promoteur » qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve 5% du prix de vente soit la somme de DIRHAMS.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Soit Dirhams

Le sort de ce dépôt de garantie obéira aux cas suivants :

1- Cette somme s'imputera sur le prix convenu au moment du premier versement prévu à la signature du contrat préliminaire, tel qu'il est prévu à l'Article 4 ci-dessus, en sorte que l'acompte de 25% sera réduit à due concurrence.

2- Cette somme sera restituée au « CLIENT », dans l'hypothèse où il abandonnerait son projet d'acquisition alors même que la signature du contrat préliminaire lui aurait été proposée par « Le Promoteur » moyennant le prix mentionné à l'Article 4 et à l'intérieur du délai prévu à l'Article 7.

Le tout expressément accepté par les parties.

ARTICLE 7 : DÉLAI DE SIGNATURE DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE

Le contrat préliminaire sera signé devant Maître, dans un délai de 06 mois à compter de la date des présentes.

« Le Promoteur » s'oblige à notifier au « Client » la date fixée pour la signature du contrat préliminaire et lui communiquer en même le projet du contrat préliminaire.

Au cas où « Le Client » ne se présenterait pas à la date fixée par « Le Promoteur » une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui sera adressée huit jours à l'avance pour un second rendez-vous.

Si « Le Client » fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation ou s'il ne se présente pas aux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte authentique, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la fraction du prix convenu à ce stade, « Le Promoteur » deviendra libre de réserver ou de vendre le lot sus-désigné, dans les conditions fixées ci-dessus à l'article 6 "Dépôt de Garantie" figurant aux présentes.



ARTICLE 8 : CONDITIONS PARTICULIÈRES

« Le Promoteur » se réserve par les présentes, d'assurer en qualité de syndic de copropriété la gestion de la ou des copropriétés du projet jusqu'à la vente de tout les immeubles composant ledit projet, ce qui est expressément accepté par « Le Client ».

L'achèvement de l'ensemble des locaux composant le programme de construction n'étant pas simultané, « LE CLIENT » devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et parachèvement du programme, ainsi que la réalisation des autre tranches de l'ensemble immobilier.

Les parties conviennent d'un commun accord que la remise des clés et la livraison de la propriété objet des présentes peut intervenir à l'obtention du permis d'habiter, néanmoins dans ce cas le « Client » s'oblige à restituer au « Promoteur » les cautions déjà émises à l'exception de la caution couvrant la dernière fraction du prix couvrant la somme de Dhs

ARTICLE 09 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus indiquée.

ARTICLE 10 : TRIBUNAUX

Les tribunaux de Marrakech, seront seuls compétents pour connaître de toute contestation pouvant surgir à l'occasion des présentes.

ARTICLE 11 : REMISE DE DOCUMENTS

« Le Client » reconnaît avoir reçu les documents suivants, annexés aux présentes :

- Une notice descriptive sommaire.
- Le plan masse de l'ensemble immobilier projeté.
- Le plan du lot réservé tel que projeté par « Le Promoteur »
- Le plan de la villa Ne varietur
- Cahier de Charge des finitions

Fait à , en 2 exemplaires, le

Le Client

Le Promoteur

