

I M K A N

M A R O C

CONTRAT DE VENTE DEFINITIF

Relatif à l'appartement No **LCL- A2-H-105**

Au sein du Projet immobilier « **Le Phare du Carrousel** », Rabat,
Royaume du Maroc

REP : 128/2024

Le 27 Et 28 Mai 2024
VENTE IMMOBILIERE
CONSENTIE PAR

La société « **IMKAN WATERFRONT** » S.A

AU PROFIT DE

Monsieur Nasser BOURITA Et Mademoiselle Rita Rim BOURITA Et
Mademoiselle Myriam BOURITA

E X P E D I T I O N

PARDEVANT MAITRE ADIL CHAHIDI, NOTAIRE A RABAT, SOUSSIGNE ;

ONT COMPARU

1- Monsieur **AHMED MAGDY MOHAMED HELMY AREF**, Directeur Général Délégué, demeurant pour l'exécution des présentes à Rabat, 61, Avenue Bir Kacem, Lotissement Hakam-Souissi, de nationalité Egyptienne, titulaire du passeport Egyptien N°A17539028, valable jusqu'au 03 Février 2023 et titulaire du nouveau passeport Egyptien N°A31122002, valable jusqu'au 25 Juillet 2029 . -----

Agissant à l'effet des présentes : -----

Au nom et en sa qualité de Directeur Général Délégué de la société dénommée **IMKAN WATERFRONT S.A**, au capital de **MAD 207.100.000,00, (DEUX CENT SEPT MILLIONS CENT MILLE Dirhams Marocains)**, dont le siège social est fixé à Rabat, 61, Avenue Bir Kacem, Lotissement Hakam-Souissi. Immatriculée au Registre de Commerce de Rabat sous le N°133855. Identifiée Fiscalement sous le N°31811558. Titulaire de l'Identifiant Commun de l'Entreprise N°002167979000090. -----

En vertu des pouvoirs réguliers qui lui sont conférés à cet effet, et qui sont déjà déposés à la Conservation Foncière de Rabat Hassan. -----

DENOMME CI-APRES DANS LE CORPS DE L'ACTE " LE VENDEUR "

COMPARANT D'UNE PART

2- Monsieur **Nasser BOURITA**, fils de Abdeslam et Fatima, Ministre des Affaires étrangères, demeurant à Rabat, Hay Riyad, Secteur 23, Bloc E, Rue Azzinbaq, villa n° 05. -----

De nationalité marocaine, né le 27 Mai 1969 à Taounate. -----

Titulaire de la carte d'identité nationale N° **A480371**, Valable jusqu'au 25/06/2024. -----

Marié selon la loi musulmane à Madame Lalla Oum Keltoum **DRISSI** le 14 Novembre 1999 à Rabat et n'ayant pas conclu d'accord dans le cadre de l'article 49 du code de la famille. -----

3- Mademoiselle **Rita Rim BOURITA**, fille de Nasser et Lalla Oum Keltoum, étudiante, demeurant à Rabat, Hay Riyad, Secteur 23, Bloc E, Rue Azzinbaq, villa n° 05. -----

De nationalité marocaine, née le 01 Juillet 2001 à Rabat. -----

Titulaire de la carte nationale d'identité n° **AA82126**, valable jusqu'au 22/02/2029. -----

Célibataire. -----

4- Mademoiselle **Myriam BOURITA**, fille de Nasser et Lalla Oum Keltoum, étudiante, demeurant à Rabat, Hay Riyad, Secteur 23, Bloc E, Rue Azzinbaq, villa n° 05. -----

De nationalité marocaine, née le 17 Janvier 2005 à Rabat. -----

Titulaire de la carte nationale d'identité n° **AA121755**, valable jusqu'au 16/01/2032. -----

Célibataire. -----

DENOMME CI-APRES DANS LE CORPS DE L'ACTE "LES ACQUEREURS "

COMPARANTS D'AUTRE PART

A. Le Vendeur et l'Acquéreur, sont ci-après conjointement dénommés les "**Parties**" et séparément une "**Partie**". -----

B. Les Parties, après lecture de l'article 42 de la loi 32.09 relative à l'organisation de la profession de notaire qui exige la rédaction des actes en langue arabe, ont opté et requis **Maître Adil CHAHIDI** de constater par acte authentique, en langue française, les conventions suivantes, arrêtées directement entre elles. Cet acte est conclu sans le concours ni la participation du Notaire qui n'est que le rédacteur passif des déclarations de volonté des Parties. -----

C. Les Parties ont convenu de conclure le présent contrat de vente définitif se rapportant à l'appartement en copropriété, ci-après désigné, conformément aux droits et obligations du règlement de copropriété, aux plans architecturaux, au cahier des charges et au règlement intérieur de l'ensemble immobilier, dont l'Acquéreur, déclare avoir amplement pris connaissance par la présentation et la remise des pièces et documents qui lui en ont été fait, tant par le Vendeur que par le Notaire. -----

1. DEFINITIONS: -----

Dans ce contrat, ainsi que les définitions ci-dessus, les mots et groupes de mots suivants auront la signification qui leur est donnée ci-après, sauf indication contraire ou sauf si lesdits mots et groupes de mots ne pourraient raisonnablement avoir une telle signification en vertu du contexte dans lequel ils sont employés:-----

" Bien "	L'appartement en copropriété tel que désigné à l'article 2.1.a .ci-dessous. -----
" Cahier des Spécifications "	des documents établis par le Vendeur et délivré à l'Acquéreur avec le contrat préliminaire ou avant la date de ce Contrat Définitif, précisant la nature des prestations et des équipements se rapportant au Bien. -----
" Contrat/Contrat Définitif "	Le présent acte se rapportant à la vente du Bien du Vendeur à l'Acquéreur. --
" Immeuble "	Le bâtiment au sein du Projet dans lequel le Bien est situé comme décrit plus en détail dans 2 ci-dessous. -----
" Prix de Vente Définitif "	Le prix actualisé de vente du Bien tel que fixé à l'Article 7 ci-dessous, versé par l'Acquéreur, au Vendeur en contrepartie de l'acquisition du Bien. -----
" Projet "	Le projet immobilier développé par le Vendeur sur le Terrain, dénommé « Le Phare du Carrousel » désigné à l'article 2 ci-dessous. -----
" Terrain "	La propriété dite " LE CARROUSEL -4 " sise à Rabat, d'une surface de 26220 M² , immatriculée à la conservation foncière de Rabat et faisant l'objet du Titre Foncier Mère N°155416/03 . -----
" Titre Foncier Mère "	Le titre foncier mère se rapportant au Terrain duquel sera distrait le Titre Foncier du Bien, étant titre foncier mère N°155416/03 . -----
" Titre Foncier du Bien "	Le titre foncier individualisé pour le Bien distrait du Titre Foncier Mère résultant des opérations topographiques, étant titre foncier du bien n°156172/03 . -----

2. VENTE TOTALE IMMOBILIERE D'UN BIEN SOUMIS AU REGIME DE LA COPROPRIETE

Par les présents le vendeur es-qualités comparant d'une part, Vend par les présentes en obligeant la société dénommée « **IMKAN WATERFRONT** » **S.A** à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière à : -----

- Monsieur Nasser BOURITA, Mademoiselle Rita Rim BOURITA et Mademoiselle Myriam BOURITA, comparants d'autre part, ici présents et qui acceptent d'acquérir, dans l'indivision entre eux, La totalité de la propriété ci-après désignée de la manière suivante : -----

- La moitié indivise (1/2) de la nue propriété au profit de Mademoiselle Rita Rim BOURITA. -----
- La moitié indivise (1/2) de la nue propriété au profit de Mademoiselle Myriam BOURITA. -----
- La totalité de (1/1) de l'usufruit au profit de Monsieur Nasser BOURITA. -----

a) La totalité de la propriété dite « LE CARROUSSEL-H-105 », faisant l'objet du Titre Foncier n° 156172/03 et comprenant:-----

i. **A titre divis:**-----

- Un appartement en copropriété n°LCL-A2-H-105, situé au **premier étage** de l'immeuble H, sis à Rabat, Avenue Mustapha Assayeh, au Projet « **Le Phare du Carrousel** », formant la fraction n° **285**, d'une superficie de **DEUX CENT QUINZE METRES CARRES (215 M²)**, dont **VINGT SEPT METRES CARRES (27 M²)** consistant en **une terrasse**, et **VINGT SEPT METRES CARRES (27 M²)**, consistant en un jardin, de l'immeuble **H**, à laquelle sont rattachées les fractions suivantes: -----

- La fraction N° **285A**, consistant en **deux places de parkings**, sis au sous-sol de l'immeuble **H**, d'une superficie de **VINGT CINQ METRES CARRES (25 M²)** ;-----

ii. **Et à titre indivis:**-----

- Les **70.19/1205èmes** du Terrain de l'Immeuble et les **582/10000èmes** des parties communes dans l'Immeuble et les **58/10000** des parties communes dans la résidence et les **152.48/10000** des parts du terrain dans la Résidence, objet du Titre Foncier Mère N°**155416/03**. Se composant de la résidence sise à **Rabat Hay Yaakoub Al Mansour Dar Soltane**.-----

b) tels au surplus que le Bien est décrit et limité sur le dossier du Titre Foncier **156172/03** et tels qu'il s'étend et se comporte avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation. -----

1.2 Monsieur Nasser BOURITA, Mademoiselle Rita Rim BOURITA et Mademoiselle Myriam BOURITA déclarent bien connaître le Bien pour l'avoir visité et vérifié en vue de son acquisition comme il sera, plus amplement, précisé ci-après. -----

1.3 Monsieur Nasser BOURITA, Mademoiselle Rita Rim BOURITA et Mademoiselle Myriam BOURITA reconnaissent que leur propriété se limite au Bien sus indiqué sans qu'il puisse prétendre à aucun droit sur les autres équipements du site, autre que les droits indivis dument rattachés à sa fraction divisée tels que figurant au-dessus. -----

2. IDENTIFICATION DU BIEN :-----

2.1 Monsieur Nasser BOURITA, Mademoiselle Rita Rim BOURITA et Mademoiselle Myriam BOURITA reconnaissent expressément que le Notaire les a informés de l'achèvement de la procédure d'immatriculation du Bien par la réalisation des opérations topographiques réalisées par les services du cadastre et de la cartographie de Rabat Hassan, ainsi qu'à l'identification du Bien par l'éclatement du Titre Foncier Mère et l'attribution du Titre Foncier du Bien. Suite à quoi, le Notaire a soumis un exemplaire des plans cadastraux relatifs au Bien à l'Acquéreur, qui les a vérifiés pour bien correspondre à l'emplacement exacte de son Bien et places de parking avant de les signer et certifier sincère et véritable pour coïncider avec le Bien qu'il a sélectionné, visité et vérifié. -----

2.2 A cet effet, l'Acquéreur, donne au Vendeur et au Notaire, décharge de responsabilité entière et définitive, sans exception ni réserve aucune, quant à toute responsabilité liée à la livraison du Bien dans l'état où elle se trouve et références foncières convenues entre le Vendeur es qualités et l'Acquéreur. -----

3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :-----

3.1 Les Parties et plus spécialement l'Acquéreur, dispense expressément le Notaire d'établir l'origine de

propriété du Bien déclarant vouloir se référer aux énonciations portées au dossier du Titre Foncier Mère et du Titre Foncier du Bien. -----

3.2 Le Vendeur déclare : -----

a) Obtention du permis d'habiter pour l'Immeuble le **11/10/2023** par le Président de la Municipalité de la ville de Rabat sous le N°**47/4/2023**. -----

b) Et plus spécialement, pour les services de l'enregistrement seulement, qu'il est propriétaire du Bien pour avoir acquis le Terrain par : -----

i. Un acte de vente authentique, à Rabat, en date des 21 Novembre 2019 et 24 Décembre 2019, et enregistré le 30 Décembre de la même année, sous les mentions RE : 201900396192046-OR :35608/2019-REF REGT : 7015548569196 ; -----

ii. Un avenant rectificatif authentique, en date à Rabat du 11 Février 2020, y enregistré le même jour de la même année, sous les mentions RE : 2046-2020-0004935, OR : 2020/4288 ; -----

iii. Un acte de vente authentique, à Rabat, en date des 13 Mars 2020 et 01Juillet2020, y enregistré le 02 Juillet 2020 de la même année, sous les mentions RE : 2020-0013067-OR : 2020/11034-REF REGT : 7015950342202 ; -----

iv. Et fusion des parcelles de terrains sus énoncées dans une seule parcelle objet du titre foncier n° 143548/03 comme indiqué au certificat de propriété délivré par le conservateur de la propriété foncière de Rabat Hassan en date du 17/09/2021.-----

4. PROPRIETE JOUISSANCE: -----

4.1 Monsieur Nasser BOURITA, Mademoiselle Rita Rim BOURITA et Mademoiselle Myriam BOURITA seront propriétaires du Bien à compter du jour de l'inscription des présentes sur les livres fonciers, conformément aux articles 66 et 67 du Dahir du 12 Août 1913 sur l'immatriculation des immeubles, tel qu'il a été modifié et complété par le Dahir du 12 Novembre 2011, portant promulgation de la loi 14.07 sur l'immatriculation des immeubles. -----

4.2 Néanmoins, Monsieur Nasser BOURITA, Mademoiselle Rita Rim BOURITA et Mademoiselle Myriam BOURITA auront la jouissance du Bien à compter de ce jour du présent Contrat, par la prise de possession réelle et effective à son profit, libre de toute dette et charge, location ou occupation quelconque, le tout conformément aux articles 500 et 504 du droit des obligations et des contrats. -----

4.3 Par conséquent, l'Acquéreur s'engage expressément et irrévocablement par les présentes à assumer l'entière responsabilité quant à l'usage et l'exploitation du Bien ainsi qu'aux incidences et dégâts pouvant être occasionnés par lui à l'occasion de ladite exploitation, le tout à compter de la date du présent Contrat. L'Acquéreur voulant et entendant en faire son affaire personnelle déchargeant ainsi le Vendeur es qualités et le Notaire de toute responsabilité à cet égard. -----

4.4 A cet effet, l'Acquéreur s'engage à souscrire à leurs frais toute assurance nécessaire à l'exploitation, l'usage et la jouissance de son Bien. -----

5. CHARGES ET CONDITIONS : -----

5.1 La présente vente a lieu, sous toutes les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que l'Acquéreur, s'oblige à exécuter et à accomplir savoir:-----

a) -- de prendre le Bien 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, y compris le défaut d'alignement ou l'erreur dans la contenance, toute différence entre cette contenance en plus ou en moins, si elle existe excédât elle-même un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur. -----

b) le Vendeur n'est pas responsable vis-à-vis de l'Acquéreur, pour les défauts or vices en relation avec le Bien, sauf pour les vices cachés constitués par le défaut de conformité avec le Cahier des Spécifications que l'Acquéreur doit dénoncer au Vendeur es-qualités dans un délai maximum d'une année à compter de ce jour du présent Contrat, sous peine de déchéance de tous droits et actions de l'Acquéreur, es qualités contre le Vendeur es qualités en raison de ses défauts et vices; -----

c) **de souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues et mitoyennetés** dont le Bien peut être grevé, sauf à s'en défendre et à profiter des servitudes actives; le tout s'il en existe à ses risques et périls. A ce sujet, le Vendeur es qualités déclare qu'à sa connaissance le Bien n'est grevé d'aucune servitude autres que celles résultant des règlements de ville ou de police qui pourraient figurer au Titre Foncier Mère ou Titre Foncier du Bien et que personnellement le Vendeur n'en a créé ni conférée aucune .-----

d) de payer, aux échéances prévues, sa quote-part des charges de copropriété; -----

e) de faire son affaire personnelle de tout traité et abonnement concernant l'eau, l'électricité, le téléphone et les autre services et il en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai;-----

f) d'acquitter à compter de la date du présent Contrat, tous les impôts, droits et charges de toutes natures, afférents au Bien, et de payer tous les frais, et droits des présentes et de leurs suites, étant toutefois précisé que tous les impôts et taxes dus avant la date du présent Contrat, émis ou restant à émettre et non encore réglés, restent à la charge du Vendeur es qualité, qui s'y oblige sans aucune exception ni réserve ; -----

g) Et enfin, il payera les frais, droits et autres des présentes, ainsi que tout ce qui en serait la suite et la conséquence. -----

5.2 L'Acquéreur, reconnaît l'application de la loi 18-00 modifiée par la loi 106-12 du 27 avril 2016 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis et: -----

a) L'Acquéreur, déclare se conformer expressément aux clauses, conditions, prescriptions et interdictions, résultant du règlement de copropriété, afférents à l'immeuble dont dépend le Bien, tel qu'il est déposé à la conservation foncière; -----

b) à cet effet, un exemplaire dudit règlement, stipulant les droits et obligations des copropriétaires, ainsi que les pièces jointes, en l'occurrence les plans d'architecture « ne-varietur» et les plans topographiques approuvés, définissant les parties privatives et communes de l'Immeuble, ont été remis avant ce jour du présent Contrat à l'Acquéreur, qui déclare en avoir pris connaissance, avec décharge, par lui accordée, au Notaire et au vendeur à cet effet ; -----

c) par ailleurs, l'Acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il est tenu légalement de payer les frais et charges découlant des règles de copropriété auxquelles le Bien est soumis. En outre le Notaire a bien informé l'Acquéreur de ses droits et obligations en ce qui concerne sa quote-part dans les charges relatives à la copropriété, l'entretien et la gestion des parties communes, non arrêtés jusqu'à ce jour du présent Contrat et dont le défaut de paiement est sanctionné par une procédure d'injonction de payer, d'une hypothèque forcée et d'un privilège mobilier, le tout à compter de l'inscription de l'Acquéreur en qualité de propriétaire sur le Titre Foncier du Bien; -----

d) le Notaire a, par la suite, réitéré aux Parties les règles fondamentales de la loi -18-00 telle qu'elle a été modifiée par la Loi 106-12 du 27 AVRIL 2016 régissant les immeubles régis en copropriété obligeant le copropriétaire au respect des règles du règlement de copropriété, en prévoyant que les créances du syndicat à l'égard de l'un de ses membres bénéficient de hypothèque forcée prévue par l'article 163 du dahir du 12 AOÛT 1913 sur l'immaturation foncière tel qu'il a été modifié par les textes subséquents.-----

6. CHARGES LEGALES DE COPROPRIETE:-----

6.1 L'Acquéreur, reconnaît être parfaitement informé, qu'il est tenu légalement de payer les frais et charges découlant des règles de copropriété de l'Immeuble.-----

6.2 Pour garantir le paiement desdits frais et charges, **Monsieur Nasser BOURITA, Mademoiselle Rita Rim**

BOURITA et Mademoiselle Myriam BOURITA ont payé, ce jour du présent Contrat, à l'ordre du **Le Syndicat de la Résidence du Phare du Carrousel, une provision d'un montant de (15.387,00 MAD) correspondant aux frais et charges d'une (1) année suivant la date du** présent Contrat relatif **aux parties divisibles habitables dépendantes du Bien**, duquel montant, le Vendeur es qualités consent à l'Acquéreur bonne et valable quittance.-----

6.3 Précision étant ici faite que le Vendeur autorise dès à présent le Notaire, à remettre ladite provision mentionnée a l'article 6.2, au syndic, contre décharge, justifiant de ladite remise au profit de ce dernier. A cet effet, décharge entière et définitive est octroyée au Notaire, pour qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché à ce propos. -----

6.4 Les Parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire, sur tous les effets et étendus de leurs obligations découlant du présent Contrat sur la présentation et la signification de tous les documents et inscriptions foncières ayant servis de base à la rédaction des présentes. En outre, le Notaire a attiré l'attention de l'Acquéreur, dès formalisation des présentes, sur la nécessité de réaliser la mise à jour du dossier fiscal auprès de la Direction des Impôts et Taxes Assimilées en vue de l'établissement en son nom des avis d'imposition à venir. -----

6.5 L'Acquéreur, déclare avoir pris connaissance de l'intention de Vendeur à confier la gestion des parties communes du Projet dont dépend le bien objet de la présente vente à une société privée de son choix, et déclarent adhérer irrévocablement à tout contrat de gestion qui sera signé avec toute société à choisir par le Vendeur quant à la gestion des parties communes du Projet. Ledit contrat de gestion sera considéré d'ores et déjà par les Parties comme additif au présent contrat. -----

7. PRIX:-----

7.1 La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix global et forfaitaire de QUATRE MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE NEUF MILLE DIRHAMS (4.449.000,00 DHS), « Prix de Vente Définitif »). -----

7.2 Les Parties reconnaissent que **les acquéreurs** ont payé le Prix de Vente Définitif de la manière suivante:---

a) La somme de **Trente Pour Cent (30 %)** du Prix de Vente soit la somme de **UN MILLION TROIS CENT TRENTE QUATRE MILLE SEPT CENT DIRHAMS (1.334.700,00 DHS)**, entre les mains du Notaire et par sa comptabilité et qui a été versé au vendeur es qualités, à titre d'avance, dès avant ce jour ; -----

DONT QUITTANCE D'AUTANT DE LA SOMME D'UN MILLION TROIS CENT TRENTE QUATRE MILLE SEPT CENT DIRHAMS (1.334.700,00 DHS).

7.3 le solde de **70%** du Prix de Vente Définitif soit la somme de **TROIS MILLIONS CENT QUATORZE MILLE TROIS CENT DIRHAMS MAROCAIN (3.114.300,00 MAD)**, a été payé par les acquéreurs de la manière suivante : -----

- A concurrence de la somme de **HUIT CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE DIRHAMS (898.000,00 Dhs)** , directement au Vendeur, avant ce jour, hors vue du Notaire et en dehors de sa comptabilité ; -----
- A concurrence de la somme de **DEUX MILLIONS DEUX CENT SEIZE MILLE TROIS CENT DIRHAMS (2.216.300,00 Dhs)** , à la vue du Notaire soussigné, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire pour financer le reliquat du Prix de Vente Définitif pour le payer au Vendeur es qualités et le Vendeur reconnaît expressément et lui en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.-----

7.4 Les Parties es noms, es qualités déclarent expressément et irrévocablement avoir été parfaitement informées par le Notaire du risque et des conséquences éventuels pouvant être engendrés par le paiement du Prix de Vente Définitif hors la vue du Notaire et sans passer par la comptabilité de son étude soit la somme mentionnée à l'article 7.2a) et déchargent, à cet effet, le Notaire, de manière à ce qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, à ce sujet et ce à quelque titre que ce soit.-----

8. REQUISITION: -----

8.1 Les Parties requièrent Monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Rabat Hassan de bien vouloir : -----

- a) inscrire le présent Contrat sur le Titre Foncier N° 156172/03; -----
- b) délivrer le certificat de propriété simple. -----

8.2 Les Parties confèrent un pouvoir spécial au Notaire, avec facultés de substitution à l'effet de signer tout avenants et réquisitions modificatifs, rectificatifs ou complémentaires destinés à assurer l'exécution du présent Contrat notamment auprès de la conservation foncière et de l'administration des impôts. -----

9. DECLARATIONS AUX SERVICES DE L'ENREGISTREMENT:-----

9.1 L'Acquéreur déclare que la présente acquisition est faite dans les conditions prévues par la nouvelle loi de finance pour l'année 2022 et il fait cette déclaration en vue de bénéficier du taux d'Enregistrement prévu par lesdits textes vu que les locaux présentement acquis sont destinés à usage exclusif d'habitation.-----

9.2 A cet effet, Les Acquéreurs, déclarent en outre que le Bien: -----

- a) comporte exclusivement des locaux construits; -----
- b) Et consiste en un appartement et deux places de Parking. -----

9.3 L'Acquéreur, déclare en outre avoir parfaite connaissance desdits textes et s'oblige expressément à se conformer aux conditions et prescriptions prévues par la loi. -----

10. FORMALITÉS DÉCLARATIONS: -----

10.1 Le Notaire déposera aux fins d'inscription une expédition des présentes à la Conservation de la propriété Foncière de **Rabat Hassan**. -----

10.2 Le Vendeur es qualités déclare formellement que le Bien est libre de toutes dettes et charges, et qu'il ne fait l'objet d'aucune inscription hypothécaire, saisie, séquestre, pré-notation ou empêchement quelconque.-----

10.3 Si contrairement à ces déclarations et si lors de l'inscription des présentes, le Bien était grevé d'une ou plusieurs inscriptions, saisies ou autres du chef du Vendeur es qualité ou des précédents propriétaires, le Vendeur es qualité s'oblige à en rapporter à ses frais la justification de leur radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu. -----

11. ETAT CIVIL-DECLARATION-GARANTIES: -----

11.1 Le Vendeur es qualité déclare, que les pièces constitutives du dossier de la société sont déposées sans changement au dossier de la société ouvert à la Conservation Foncière de Rabat Hassan. -----

11.2 L'Acquéreur, déclare que son état civil est conforme à celui indiqué en tête du présent Contrat. -----

11.3 Le Vendeur es qualité réitère qu'il a tous les pouvoirs et la pleine capacité pour signer le présent Contrat et en exécuter toutes les stipulations, les termes du présent Contrat l'engage pleinement. -----

11.4 L'Acquéreur, quant à lui, réitère que: -----

- a) Il a tous les pouvoirs et la pleine capacité pour signer le présent Contrat, et en exécuter toutes les stipulations, les termes du présent Contrat l'engage pleinement ; -----
- b) Et à la date de conclusion du présent Contrat, il n'existe pas d'actions en cours, d'enquêtes, d'audience ou autres procédures pendantes ou à sa meilleure connaissance, latente, qui pourrait affecter la capacité de l'Acquéreur à exécuter le Contrat ou sa validité ou son caractère exécutoire. -----

12. DONNEES A CARACTERE PERSONNEL:

12.1 Dans le cadre de l'exécution du présent Contrat, l'Acquéreur transmet au Vendeur ses données personnelles et notamment ses nom et prénom, numéros de téléphone adresses de domiciliation et adresse électronique, numéro de la carte d'identité nationale, etc. Ces données seront intégrées et traitées dans les fichiers du Vendeur.

12.2 .En application des disposition de la loi n° 09-08 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (la "**Loi 09-08**"), l'Acquéreur déclare autoriser d'ores et déjà et de manière irrévocable le Vendeur, à traiter et à transférer les données personnelles le concernant aux sociétés du groupe du Vendeur, à leurs partenaires (banques centres d'appels, etc.) et à toute autre entité appartenant au

groupe du Vendeur pour la finalité de prospection directe effectuée moyennant un automate d'appel, sms, télécopieur ou courrier électronique ou de tout autre moyen employant une technologie de même nature ainsi que pour toute commercialisation de nouveaux produits ou services.-----

12.3. L'Acquéreur, déclare dégager le Vendeur de toute responsabilité pouvant notamment découler du traitement et de l'exploitation des données à caractère personnel le concernant réalisés conformément à ce qui est indiqué à l'Article 12.2. -----

12.4. L'Acquéreur, dispose d'un droit d'accès sur ses données personnelles, ainsi que d'un droit de rectification si lesdites données personnelles sont incorrectes ou incomplètes. -----

12.5. L'Acquéreur, pourra également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement de ses données et à leur utilisation à des fins de prospection directe. L'ensemble des droits susvisés pourront être exercés sous les conditions définies par la Loi 09-08. Dans ce cadre, l'Acquéreur, pourra saisir le Vendeur par écrit contre accusé de réception à son adresse de notification mentionnée dans le présent Contrat ou par courriel adressé à l'adresse électronique ou à toute autre adresse électronique s'y substituant.-----

13. ELECTION DE DOMICILE: -----

13.1. Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties es-nom et qualités, font élection de domicile, savoir : -----

a) le Vendeur es qualités, au siège social de la société « **IMKAN WATERFRONT S.A** » sus indiquée en tête des présentes; -----

b) l'Acquéreur, en sa demeure sus-indiquée en tête des présentes. -----

13.2. Tout changement de domicile ne sera opposable à l'autre Partie qu'après notification qui lui en sera faite.--

14. LECTURE DES LOIS FISCALES:-----

14.1. Avant de clore et conformément à la loi, le Notaire a donné lecture aux Parties qui le reconnaissent des articles 12-18-18bis-41-41bis, du code de l'Enregistrement et du Timbre(décret du 12 Joumada II 1378 - 24 Décembre 1958), complété ou modifié par les textes subséquents et notamment par les articles 187-188 et 189 de la loi de finances pour l'année 2006 concernant les pénalités en cas de dissimulation de prix et charges et les Parties ont affirmé sous les peines édictées par ces textes que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu.-----

***ARTICLE 38 DE LA LOIN° 32-09SUR LE STATUT DU NOTAIRE** -----

14.2. Les Parties reconnaissent que la réception et l'assimilation du présent Contrat ne soulève pas la moindre difficulté, et qu'ils dispensent le Notaire de se faire assister d'un Interprète agréé près les juridictions ou simplement ad hoc. -----

14.3. Les Parties déclarent avoir lu le présent Contrat et pris connaissance de sa teneur et notamment en avoir suivi sans relâche la lecture qui leur en a été faite par le Notaire. -----

14.4. Ce Contrat Définitif remplace et annule toutes les autres négociations, communications, ententes, contrats et accords entre les Parties relativement au sujet et les Parties confirment que ce Contrat Définitif constitue l'accord intégral et unique entre les Parties qui concerne le Bien et sa vente par le Vendeur et acquisition par l'Acquéreur. -----

14.5 Les Parties reconnaissent ainsi avoir parfaitement compris la teneur des présentes qu'ils approuvent sans réserve et les Parties reconnaissent, en conséquence, que l'acte exprime leurs volontés réelles. -----

***ARTICLE 42 DE LA LOIN° 32-09 PRECITEE** -----

14.6. Usant de la faculté que leur est offerte d'exiger la rédaction du Contrat en une autre langue que l'Arabe, les comparants ont demandé au Notaire de libeller leurs volontés et déclarations en langue Française, le déchargeant ainsi de toute responsabilité quant à l'application de l'article 42 de la loi n° 32-09 portant statut du Notariat. -----

14.7. Les Parties déclarent expressément et dès à présent ne jamais vouloir se prévaloir de l'alinéa 4 de l'article 49 de la loi sus évoquée. -----

DONT ACTE

FAIT ET PASSE A RABAT -----

EN L'ETUDE DU NOTAIRE SOUSSIGNE -----
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE -----
LE VINGT SEPT ET VINGT HUIT MAI-----

Par les présentes, les Parties déclarent avoir **lu le présent** acte et pris connaissance de sa teneur notamment par la lecture qui leur a été faite par le notaire soussigné et reconnaissent avoir parfaitement compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve. -----

Acte rédigé sur **Dix (10)** pages -----

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire. -----

La société « IMKAN WATERFRONT S.A »

Représentée par

Monsieur AHMED MAGDY MOHAMED

HELMY AREF, ES QUALITES

Date : Vingt Huit Mai Deux Mille Vingt Quatre (28 /05/2024)

Heure : Midi Heures Trente Minutes (12h25 min)

Mademoiselle Rita Rim BOURITA

Date : Vingt Sept Mai Deux Mille Vingt Quatre (27 / 05 /2024)

Heure : Douze Heures Trente Minutes (12h 30 min)

Monsieur Nasser BOURITA

Date : Vingt Sept Mai Deux Mille Vingt Quatre (27 / 05/2024)

Heure : Onze Heures (11 h 00 min)

Mademoiselle Myriam BOURITA

Date : Vingt Sept Mai Deux Mille Vingt Quatre (27 / 05/2024)

Heure : Midi Heures Trente Minutes (12 h 30min)

Maître Adil CHAHIDI Notaire à Rabat

Date : Vingt Huit Mai Deux Mille Vingt Quatre (28 /05/2024)

Heure : Midi Heures Trente Minutes (12h25 min)

SUIVENT LES SIGNATURES ET LA MENTION

ENREGISTRE A RABAT LE: 30 **Mai** 2024

REGISTRE D'ENTREE N°: 202400274622046

ORDRE DE RECETTE N°: 22689/2024

DECLARATION DE VERSEMENT N°: 7011228964244

SIGNE : LE RECEVEUR ORDONNATEUR.

EXPEDITION SUR :

DEUX ROLES

SANS RENVOI

SANS MOT NUL

EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE