

Le 12 Décembre 2023

VENTE IMMOBILIERE

PAR : La société dite «STE INTERCONTINENTALE IMMOBILIERE ET INDUSTRIELLE» Société Anonyme

A : Monsieur Rachid HASSANI agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de Monsieur Mohamed RAJI

LA TOTALITE DES PROPRIETES OBJET DES TITRES FONCIERS N° 39.832/10 ET N° 39.833/10.

EXPEDITION

PARDEVANT Maître Reda BOULMANE, Notaire à Marrakech, soussigné, -----

ONT COMPARU

1^{ent} La société dite «STE INTERCONTINENTALE IMMOBILIERE ET INDUSTRIELLE» Société Anonyme, (Identifiant Fiscal : 6501593, ICE: 000226839000024), au capital de Deux Cent Vingt Millions de Dirhams (220.000.000,00 DHS), ayant son siège social à Marrakech, Lot Sidi Ghanem, Quartier Industriel n° 197, inscrite au registre du commerce de Marrakech sous le numéro 5903. -----

Représentée par le président de son conseil d'administration : -----

Monsieur El-Houssin EL-MOURABIT, demeurant à El Haouz, Dr Tabouhnit, Sidi Abdellah Ghiyat, Ait Ourir, titulaire de la carte nationale d'identité n° E104880, valable jusqu'au 23 Juillet 2028. -----

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu du procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire en date du 15 Février 2023. -----

**D'UNE PART ES QUALITE
CI-APRES DENOMME "LE VENDEUR"**

2^{ent} Monsieur Rachid HASSANI (السيد رشيد حسني), fils de Monsieur Abdelkader et Madame Fatma, demeurant à Marrakech, Ouahat Hassan 2 Ferme Hassani SYBA, titulaire de la carte nationale d'identité n° AD100794, valable jusqu'au 17 Août 2030, profession Chef d'entreprise, de nationalité marocaine, né le 20 Juin 1978 à Tinejdad Errachidia, marié selon la loi musulmane avec Madame Hanane HATIM, le 25 Mars 2014 à Marrakech. -----

Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de :-----

Monsieur Mohamed RAJI (السيد محمد راجي), fils de Monsieur Lahssaine et Madame Sfia, demeurant à Rabat, Secteur 14, Avenue Adolb, Résidence Assanaoubar, Imm. B Appt. 1, Hay Riad, titulaire de la carte nationale d'identité n° I111349, valable jusqu'au 14 Janvier 2029, profession fonctionnaire, de nationalité marocaine, né le 01 Janvier 1960 à Kalaat M'gouna Tinghir, marié selon la loi musulmane avec Madame Fatma EZEMZOUMI, en 1988 à El Ksiba. -----

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet par une procuration notariée en date à Témara du 21 Avril 2023, y enregistrée le 26/04/2023, sous les mentions suivantes: RE 13638, OR 13364, Référence de paiement : 9686396. -----

**D'AUTRE PART ES NOM ET ES QUALITE
CI-APRES DENOMME "L'ACQUEREUR"**

Lesquels ont par ces présentes requis le Notaire soussigné de donner l'authenticité aux conventions ci-après directement arrêtées entre eux sans le concours ni la participation dudit Notaire qui n'est que le rédacteur desdites conventions. -----

VENTE IMMOBILIERE

Monsieur El-Houssin EL-MOURABIT, comparant d'une part es qualité, vend par les présentes en obligeant la société dite «STE INTERCONTINENTALE IMMOBILIERE ET INDUSTRIELLE» Société Anonyme, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière. -----

PREMIER RÔLE

A Monsieur Rachid HASSANI, comparant d'autre part es nom et es qualité, « acquéreur » ici présent et qui accepte pour son compte et pour le compte de Monsieur Mohamed RAJI, dans l'indivision pour moitié (1/2) chacun, les biens immobiliers ci-après désignés : -----

----- **DESIGNATION** -----

1/- La totalité de la propriété dite « ZONE INDUSTRIELLE 12» sise à Beni Mellal, Lieu dit Ouled Ayad, d'une superficie de Un Hectare Quatre Vingt Cinq Ares et Vingt Deux Centiares (01 Ha 85 A 22 Ca), consistant en: Une unité industrielle, comprenant un rez-de-chaussée et un étage, ainsi qu'un terrain nu, trois dépôts, un logement gardien, un transformateur électrique, une mosquée, un parking, un réservoir d'eau, un local technique, un bassin et un puits. -----

Le tout faisant l'objet du titre foncier n° **39.832/10**. -----

2/- La totalité de la propriété dite « ZONE INDUSTRIELLE 13» sise à Beni Mellal, Lieu dit Ouled Ayad, d'une superficie de Un Hectare Soixante Trois Ares et Cinquante Sept Centiares (01 Ha 63 A 57 Ca), consistant en: Une unité industrielle, comprenant un rez-de-chaussée, ainsi qu'un terrain nu, un dépôt, un logement gardien, un réservoir de carburant, un bassin, un coffret électrique et un puits. -----

Le tout faisant l'objet du titre foncier n° **39.833/10**. -----

Tels que ces biens s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances et tous les droits qui y sont rattachés sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, « l'acquéreur » déclare les bien connaître pour les avoir visités et examiné en vue de la présente acquisition.

----- **ORIGINE DE PROPRIETE** -----

Pour l'origine de propriété, les parties entendent expressément se référer aux énonciations portées aux titres fonciers sus-visés. -----

Toutefois et pour les besoins de l'enregistrement seulement, « le vendeur », déclare qu'il est propriétaire des biens présentement vendus: -----

- Pour le titre foncier n° **39.832/10**: En vertu d'un acte sous signature privée en date à Beni Mellal du 03 Mai 2005, y enregistré le 03/05/2005, sous les mentions suivantes: RE: 38/1809 GRATIS. -----

- Pour le titre foncier n° **39.833/10**: En vertu d'un acte sous signature privée en date à Beni Mellal du 20 Avril 2009, y enregistré le 04/05/2009, sous les mentions suivantes: RE: 422050; OR:2217; QUITTANCE 195160; VOL: E15A/730. -----

----- **PROPRIETE JOUSSANCE** -----

« L'acquéreur » sera propriétaire des biens présentement vendus à compter du jour de l'inscription de l'acte de vente définitif sur les livres fonciers conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du Dahir du 12 août 1913 relatif aux immeubles immatriculés, tel qu'il a été modifié par la loi n° 14.07. -----

Néanmoins il en aura la jouissance par la prise de possession réelle à son profit à compter de ce jour, libre de toute occupation et location. -----

« Le vendeur » déclare expressément par les présentes à cet effet, que les biens immobiliers sus indiqués sont vacants et qu'aucune personne morale n'est domiciliée dans les propriétés immobilières objet des présentes et que ces dernières ne sont le siège d'aucune personne morale. -----

Dans le cas contraire, il s'engage sans délai et à ses frais à en transférer le siège, à produire les documents justificatifs y relatifs ainsi qu'une attestation délivrée par la perception faisant ressortir le paiement intégral de tous les impôts et taxes dus par ladite personne morale. -----

----- **CHARGES ET CONDITIONS** -----

La présente vente, outre les clauses et conditions ordinaires de fait et de droit, est consentie et acceptée sous celles suivantes que « l'acquéreur » s'oblige à exécuter et accomplir, savoir : -----

- De prendre les biens présentement vendus dans leur état actuel sans recours ni répétition contre « le vendeur » pour quelque cause que ce soit tant du sol, sous-sol, des constructions ou des installations, vices ou défauts apparents, à l'exception des garanties apportées par la loi. -----

- De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens présentement vendus sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls. -----

A cet égard, « le vendeur » déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes, ni mitoyennetés, grevant lesdits biens. -----

- D'acquitter à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, toutes contributions, impositions ou autres taxes, généralement quelconques pouvant grever lesdits biens de manière à ce que le « vendeur » ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. -----

- Toute imposition, taxe, ou contribution, due à la date de l'entrée en jouissance et non encore payée restera à la charge exclusive du « vendeur » qui s'y oblige. -----

- Tous les frais droits et taxes des présentes et de leurs suites sont à la charge de « L'acquéreur ». -----

CONTRATS OU ABONNEMENTS A SOUSCRIRE

EAU - ELECTRICITE - TELEPHONE - ASSURANCES

« L'acquéreur » déclare faire son affaire personnelle de la souscription de toutes polices et abonnements, notamment relatifs à la distribution d'eau et d'électricité, à l'ouverture d'une ligne téléphonique, et à l'assurance du bien faisant l'objet des présentes. -----

A cet effet, « l'acquéreur » décharge expressément le Notaire soussigné de toute responsabilité y relative. -----

PRIX

En outre la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal global et forfaitaire de Trente Millions de Dirhams. -----

----- Soit 30.000.000,00 DHS -----

Ventilé comme suit :

- A concurrence de la somme de Quinze Millions de Dirhams (15.000.000,00 DHS), pour la propriété objet du titre foncier n° **39.832/10**. -----

- A concurrence de la somme de Quinze Millions de Dirhams (15.000.000,00 DHS), pour la propriété objet du titre foncier n° **39.833/10**. -----

Lequel prix principal, « l'acquéreur » a payé au « Vendeur » qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, par chèque de banque n° AWB 078778, tiré sur Attijariwafa bank. -----

**DONT QUITTANCE DE LA SOMME DE TRENTÉ MILLIONS DE DIRHAMS
(30.000.000,00 DHS).**

CONSIGNATION

Les parties décident d'un commun accord, de consigner le prix de vente soit la somme de Trente Millions de Dirhams (30.000.000,00 DHS), entre les mains du notaire soussigné, jusqu'à l'accomplissement des formalités légales, notamment l'inscription des présentes à la conservation foncière. -----

« Le vendeur » donne tous pouvoirs au Notaire soussigné pour accomplir toutes les formalités et payer toute somme due à titre d'impôts, charges, taxes et contributions quelconques grevant les propriétés objets de la présente vente. -----

DECLARATIONS

« Le vendeur » déclare que les biens présentement vendus ne font l'objet d'aucune mesure conservatoire ou exécutoire et ne sont grecés d'aucune inscription, dette ou charges autre que : -----

DEUXIEME RÔLE

* Pour la propriété objet du titre foncier n° **39.832/10**: -----

- L'hypothèque en premier rang inscrite le 07/06/2013 (Vol : 149, N° : 2444), pour un montant de Dix Millions de Dirhams (10.000.000,00 DHS) au profit de La Banque Populaire Marrakech Beni Mellal. -----

Dont la mainlevée a été délivrée et sera inscrite en même temps que les présentes à la conservation foncière. -----

* Pour la propriété objet du titre foncier n° **39.833/10**: -----

1 - L'hypothèque en premier rang inscrite le 02/04/2010 (Vol : 135, N° : 669), pour un montant de Douze Millions de Dirhams (12.000.000,00 DHS) au profit de La Banque Marocaine du Commerce Extérieur. -----

2 - L'hypothèque en troisième rang inscrite le 16/09/2014 (Vol : 156, N° : 217), pour un montant de Trois Millions de Dirhams (3.000.000,00 DHS) au profit de La Banque Marocaine du Commerce Extérieur. -----

Dont les mainlevées ont été délivrées et seront inscrites en même temps que les présentes à la conservation foncière. -----

Au cas où des inscriptions charges ou droits réels viendraient à se révéler sur les dits biens vendus, « Le vendeur » s'engage à rapporter mainlevée des dites inscriptions charges ou droits réels dans les quinze jours à compter de la dénonciation qui lui sera faite au domicile ci-après élu. -----

Les parties déclarent en outre : -----

Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire, et n'être concernées par aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs. -----

RECONNAISSANCE DE CONSEIL

Les parties reconnaissent et déclarent expressément que le notaire soussigné les a parfaitement conseillé en vue de la présente acquisition, et leur a donné toutes les informations et les explications utiles relatives au régime juridique auquel est soumis le présent contrat. -----

En conséquence les parties confèrent au notaire soussigné décharge pleine, entière, et définitive, de manière qu'il ne soit ni inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

POUVOIRS

Les parties donnent par les présentes, tous pouvoirs nécessaires au porteur d'une copie, d'une expédition ou d'un extrait du présent acte à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi. -----

En outre, elles donnent un pouvoir spécial au Notaire soussigné à l'effet de signer tous avenants et réquisitions, demander toutes autorisations administratives ou autres destinés à assurer l'exécution des présentes. -----

REQUISITION

Les parties requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Beni-Mellal, de bien vouloir :

- Incrire le présent acte sur les titres fonciers n° **39.832/10** et n° **39.833/10**. -----

- Délivrer le duplicata de ces titres à Monsieur Rachid HASSANI ou à Monsieur Mohamed RAJI. -----

ELECTION DE DOMICILE

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

LECTURE DES LOIS -AFFIRMATION DE SINCERITE

Avant de clore et conformément à la loi, le Notaire soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent des dispositions de l'alinéa B-2 de l'article 186 et des articles 187, 208, 217 et 218, du code général des impôts tel qu'institué par la loi de finances 2007, ainsi que les dispositions prévues par la loi de finance 2023, et des pénalités encourues en cas de dissimulation des prix et charges, à cet effet les parties affirment, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles sont informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.-----

A cet effet, les comparants assument l'entièvre responsabilité de leurs déclarations et déchargent le Notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet. -----

----- **REQUISITION-DISPENSE** -----

Les parties requièrent le notaire soussigné d'établir le présent acte en langue française et le dispensent expressément de se faire assister par un Interprète assermenté et déclarent avoir bien compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve. -----

DONT ACTE rédigé en cinq (5) pages sans renvoi ni mot et chiffre annulés sans rature ou blanc sauf ce qui sépare les paragraphes et les clauses et avec 101 traits mis dessus.

Fait et passé à Marrakech,

En l'Etude de Maître Reda BOULMANE,

L'An Deux Mille Vingt Trois.

Et après lecture faite par le notaire soussigné et par les comparants, ces derniers déclarent avoir bien compris la teneur du présent acte et l'approuvent dans son intégralité et après avoir certifié exactes, chacun en ce qui le concerne, les déclarations y contenues ils ont signé avec le Notaire soussigné.

Le 12 Décembre 2023, à 16 Heures 34 Minutes : La signature de Monsieur El-Houssin EL-MOURABIT, pour le compte de la société «STE INTERCONTINENTALE IMMOBILIERE ET INDUSTRIELLE» S.A et la signature de Monsieur Rachid HASSANI, pour son compte et pour le compte de Monsieur Mohamed RAJI.

Le 12 Décembre 2023, à 16 Heures 35 Minutes : La signature de Maître Reda BOULMANE.

Enregistré à Marrakech le 14/12/2023

RE 2023010703511071

OR 92231/2023

Référence MTC : 101792123462

Référence DGI : 20231214112747

**DROITS PERÇUS : UN MILLION DEUX CENT MILLE SOIXANTE DIRHAMS
(1.200.060,00 DHS)**

SUIT LE SCEAU DE LA DIRECTION REGIONALE DES IMPOTS

SIGNE : LE RECEVEUR

POUR EXPEDITION CONFORME

EXPÉDITION
SUR 2 ROLES
ET DEMI
SANS RENVOI
SANS MOT NUL