

القرض العقاري والسياحي

CREDIT IMMOBILIER ET HOTELIER

68, Rue de Reims Casablanca

Le présent acte en ce qui concerne la vente qu'il constate, approuve et ratifie celle dressée suivant acte reçu par Maître Maurice HAMOU, notaire à RABAT les 29 juin, 7 et 13 juillet 1984, enregistré à RABAT (Actes judiciaires) le 18 juillet 1984 - RE n° 10/1742 - OH n° 254.641.



Bénéficiaire : M. KETTANI Dries et Consorts

CONTRAT DE PRET

Numéro de Prêt : 500000/5

ENTRE LES SOUSSIGNES

— Toute personne physique ou morale, nommément désignée à l'article 23 ci-après dénommé le vendeur,

Le Crédit Immobilier et Hôtelier, ci-après dénommé C.I.H., Société Anonyme de Crédit à la Construction et de Crédit à l'Hôtellerie agréée par l'Etat, ayant son siège social à Casablanca, 68, rue de Reims, représentée au présent acte par la Compagnie Marocaine de Crédit et de Banque, Société Anonyme au capital de 64.750.000,00 DH., dont le siège est à Casablanca, 1, Avenue Hassan II, en vertu d'une convention de mandat passé le 12 Mai 1963 à Casablanca, dans le cadre des dispositions du Décret Royal portant loi n° 562-67 du 26 Ramadan 1388 (17 Décembre 1968) et de l'arrêté n° 132-69 du 1er Janvier 1969 de Monsieur le Ministre des Finances.

ladite Compagnie étant elle-même représentée par ses mandataires habilités désignés ci-après à l'article 23, agissant en vertu des pouvoirs qui leur ont été délégués à cet effet par le Vice Président Directeur Général de cet organisme, lui même agissant en qualité de délégué du Conseil d'Administration de la Compagnie Marocaine de Crédit et de Banque suivant délibérations dudit conseil en date du 1er Mars 1976.

DE DEUXIEME PART

ET toute personne physique nommément désignée à l'article 24 ci-après dénommée l'acquéreur ou l'emprunteur.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

DE TROISIEME PART

Clauses et conditions de la vente :

ARTICLE — 1

Le vendeur cède par les présentes avec toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, à l'Acquéreur qui accepte :

— un logement sis au lieu indiqué à l'article 31, l'Acquéreur déclare le bien connaître pour l'avoir visité en vue de son acquisition.

ARTICLE — 2

La présente vente a lieu sous les clauses et conditions ordinaires de fait et de droit et notamment sous celles suivantes que l'Acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

— l'Acquéreur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent actuellement ;
— l'Acquéreur souffrira les servitudes apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever la Propriété, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance d'autres servitudes que celles résultant des obligations stipulées aux présentes ou du titre foncier.

— l'Acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais des services concédés, des contrats de fourniture d'eau, d'électricité etc..., de même que pour l'obtention d'une ligne téléphonique s'il le désire.

Tous impôts et taxes de quelque nature qu'ils soient, actuellement en vigueur et ceux qui viendraient à être établis par la suite afférents à l'immeuble vendu sont à la charge de l'Acquéreur à compter de la date des présentes.

Pour la vente, les frais de timbres et d'enregistrement du présent acte, les honoraires s'il y a lieu, les droits fonciers ainsi que ceux dus au C.I.H. sont à la charge de l'Acquéreur.

ARTICLE — 3

La présente vente est consentie et acceptée, moyennant le prix principal indiqué à l'article 25 dont le paiement est effectué selon les modalités suivantes :

— Paiement par l'Acquéreur au vendeur du montant indiqué à l'article 26 du présent acte dont la signature par le vendeur emporte bonne et valable quittance.

— Règlement par le C.I.H. en faveur du vendeur de la somme indiquée à l'article 27, ladite somme, représentant le montant net d'un prêt que le C.I.H. consent à l'Acquéreur dans les conditions faisant l'objet des articles qui suivent.

Au cas où le vendeur aurait bénéficié d'un crédit de préfinancement auprès du C.I.H., le montant sera inscrit au crédit du compte du vendeur pour passer en remboursement partiel de ce crédit.

ARTICLE — 4 : CONDITIONS DU PRET

Le C.I.H. consent à l'Emprunteur qui accepte un prêt aux conditions indiquées à l'article 29 dont le déblocage s'effectuera, conformément aux dispositions des articles 3 et 6 du présent acte.

ARTICLES — 5 : OBJET DU PRET

L'Emprunteur déclare qu'il destine le montant du présent prêt à parfaire le financement de l'acquisition d'un logement ci-après désigné à l'article 31.

ARTICLE — 6 CONDITIONS DE REALISATION

Le prêt sera déblocqué dès justification de l'inscription hypothécaire au profit du C.I.H. et satisfaction de l'ensemble des réserves émises dans le corps des présentes. Le prêt sera déblocqué entre les mains du Vendeur jusqu'à concurrence du montant précisé à l'article 27 ci-après. Le reliquat sera affecté au règlement des divers frais dus par l'Emprunteur au C.I.H. du fait du présent prêt tels que les primes uniques d'assurances, intérêts débiteurs et tous autres frais, s'il y a lieu. Si le reliquat du prêt disponible s'avérait insuffisant à la couverture de ces frais, l'Emprunteur s'engage à régler à première réquisition ces frais qui seront inscrits au débit de son compte.

ARTICLE — 7 — PRELEVEMENT SUR LE PRET

L'Emprunteur autorise le C.I.H. à régler pour son compte, les sommes nécessaires au paiement des primes d'assurances-vie et l'assurance-incendie souscrites conformément aux dispositions de l'article 9, ci-après, et dont le montant est indiqué à l'article 32 ci-après.

L'Emprunteur autorise également le C.I.H. à débiter directement son compte de la somme prévue à l'article 8, alinéa 6, pour couvrir le montant des intérêts dus par l'Emprunteur sur les sommes mises à sa disposition durant la période de franchise séparant le point de départ du prêt de la date de paiement de la première échéance.

Les sommes dues seront directement prélevées du montant de la majoration de prêt prévue à l'article 29.

ARTICLE 8 — REMBOURSEMENT

1 — Jouissance — Point de départ du prêt

De convention expresse entre les parties, les intérêts du prêt commenceront à courir à compter de la date du point de départ précisée à l'article 30, qui est considérée comme date de jouissance par l'Acquéreur du logement acquis, et ce, quelle que soit la date de remise effective des fonds au Vendeur et d'occupation des lieux par l'Acquéreur.

En contrepartie de l'engagement pris par le Vendeur de donner à l'Acquéreur la jouissance du logement à la date ci-indiquée, le C.I.H. s'engage pour sa part, vis-à-vis, du Vendeur au cas où ce dernier serait lui-même débiteur auprès du C.I.H. à créditer son compte du montant du présent prêt avec date de valeur au point de départ du prêt.

Au cas où le Vendeur n'aurait pas bénéficié d'un prêt de préfinancement, le C.I.H. restituera au Vendeur les intérêts au taux prévu à l'article 28 courus sur les sommes lui revenant durant la période qui sépare le point de départ du prêt de la date effective du déblocage des fonds au Vendeur.

2) L'Emprunteur se libérera du montant du prêt mis à sa disposition augmenté du montant de la majoration fixée à l'article 29, à compter du point de départ fixé à l'article 30, par échéances mensuelles constantes, chacune desdites mensualités comprenant l'intérêt et la somme nécessaire à l'amortissement.

3 — Le calcul de l'échéance est fait sur la base du montant du prêt majoré tel que précisé à l'article 29, de la durée d'amortissement et du taux d'intérêt statutaire annuel fixés à l'article 29.

4 — Au cas où le présent prêt bénéficierait d'une ristourne d'intérêt servie par l'Etat, le montant de l'échéance mensuelle réduite fixé à l'article 30 est obtenu par application du taux réduit indiqué à l'article 29.

L'amortissement du prêt se fera, dans tous les cas, selon le plan qui résulte de l'application du taux statutaire prévu à l'article 29 et de la formule :

$$A(X) = \frac{(E - Cxt)}{i} (1 - i)^{x-1}$$

— A (X) = Part du capital amortie dans une échéance donnée

— E = montant de l'échéance constante

— C = montant du prêt

— t = taux d'intérêt statutaire

— x = numéro d'ordre de l'échéance.

5 — Pour le calcul des intérêts, l'année sera considérée comme composée de 12 mois égaux de trente jours.

*****CIIH
5000005 C I S P O S I T I O N S P A R T I C U L I E R E S PAGE 1 * C I H
--- ARTICLE-22-IDENTITE ET ETAT CIVIL DU VENDEUR 1 * C I H
LA SOCIETE ANONYME 1 * C I H
WAPDA 1 * C I H
DONT LA FORME JURIDIQUE ET LE SIEGE SOCIAL SONT PORTES SANS 1 * C I H
CHANGEMENT SUR LE TITRE FONCIER CITE DANS L'ARTICLE 31 1 * C I H
REPRESENTEE(S) PAR SON(S) MANDATAIRE(S) HABILITE(S). 1 * C I H
--- ARTICLE-23-IDENTITE DES MANDATAIRES DE LA CMCE. 1 * C I H
M. ABBAD ANCAL OUSSI M'HAMED 1 * C I H
M. BENNANI ABDELAZIZ 1 * C I H
ES QUALITE POUR LE C.I.F. 1 * C I H
--- ARTICLE-24-IDENTITE CIVILE DE L'ACQUEREUR EMPRUNTEUR 1 * C I H
Monsieur KETTANI DRISS FONCTIONNAIRE NE(E) EN 1942 1 * C I H
FES DEMEURANT A 18,RUE D'OUJDA,APPT 13 RABAT 1 * C I H
DONT LA CARTE NATIONALE PORTE LE NUMERO AQ203727 1 * C I H
MAGAME NSIRI(EPOUSE KETTANI) SCUAC SANS PROFESSION 1 * C I H
NE(E) EN 1945 RABAT DEMEURANT A 1 * C I H
18,RUE D'OUJDA,APPT 13 RABAT 1 * C I H
DONT LA CARTE NATIONALE PORTE LE NUMERO AQ201523 1 * C I H
L'ENFANT MINEUR KETTANI MOHAMED A NE(E) EN 1973 RABAT 1 * C I H
DEMEURANT A 18,RUE D'OUJDA,APPT 13 RABAT 1 * C I H
EST REPRESENTE PAR SON PERE EN VERTU DE LA 1 * C I H
PUISSANCE PATERNELLE 1 * C I H
L'ENFANT MINEUR KETTANI HASNA A NE(E) EN 1975 RABAT 1 * C I H
DEMEURANT A 18,RUE D'OUJDA,APPT 13 RABAT 1 * C I H
EST REPRESENTE PAR SON PERE EN VERTU DE LA 1 * C I H
PUISSANCE PATERNELLE 1 * C I H
L'ENFANT MINEUR KETTANI HICHAM A NE(E) EN 1980 RABAT 1 * C I H
DEMEURANT A 18,RUE D'OUJDA,APPT 13 RABAT 1 * C I H
EST REPRESENTE PAR SON PERE EN VERTU DE LA 1 * C I H
PUISSANCE PATERNELLE 1 * C I H
CC-PROPRIETAIRES INDIVIS PAR PARTS EGALES DANS LES 1 * C I H
PROPORTIONS CI-APRES : 1 * C I H
20,00% POUR LE PREMIER EMPRUNTEUR 1 * C I H
20,00% POUR LE DEUXIEME EMPRUNTEUR 1 * C I H
20,00% POUR LE TROISIEME EMPRUNTEUR 1 * C I H
20,00% POUR LE QUATRIEME EMPRUNTEUR 1 * C I H
20,00% POUR LE CINQUIEME EMPRUNTEUR 1 * C I H
--- ARTICLE-25-PRIX DE VENTE 1 * C I H
340.000,00 DH *TROIS*CENT*QUARANTE*MILLE*DIRHAMS 1 * C I H
----- 1 * C I H

[Handwritten signatures and marks]

*****DISPOSITIONS PARTICULIERES PAGE 24*****		CIF
--- ARTICLE-26-MONTANT DE L'AVANCE		24CIF
140.000,00 CH *CENT*QUARANTE*MILLE*DIRHAMS		24CIF
-----		24CIF
--- ARTICLE-27-MONTANT A VERSER AU VENDEUR PAR LE C.I.F.		24CIF
200.000,00 CH *CEUX*CENTS*MILLE*DIRHAMS		24CIF
-----		24CIF
--- ARTICLE-28-TAUX D'INTERET CREDITEUR EN FAVEUR DU VENDEUR		24CIF
(ARTICLE 8 - ALINEA 1) 7% L'AN		24CIF
-----		24CIF
--- ARTICLE-29-CONDITIONS DU PRET		24CIF
MONTANT DU PRET DISPONIBLE		24CIF
200.000,00 CH *CEUX*CENTS*MILLE*DIRHAMS		24CIF
-----		24CIF
A MAJORER D'UN MONTANT DE		24CIF
4.480,00 CH *QUATRE*MILLE*QUATRE*CENT*QUATRE-VINGTS*		24CIF
----- DIRHAMS		24CIF
EN APPLICATION DE L'ARTICLE 7		24CIF
CUREE D'AMORTISSEMENT 15 ANS 00 MOIS		24CIF
-----		24CIF
PERIODE DE FRANCHISE D'AMORTISSEMENT 00 MOIS		24CIF
-----		24CIF
TAUX, STATUTAIRE DU PRET 14,00 % L'AN		24CIF
-----		24CIF
RAMENE A 12,00 % L'AN PAR L'APPLICATION		24CIF
-----		24CIF
D'UNE RISTOURNE D'INTERET 2,00 % L'AN A SOLICITER DU		24CIF
-----		24CIF
MINISTRE DES FINANCES SUITE A L'ENGAGEMENT PRIS PAR		24CIF
L'EMPRUNTEUR DE SE CONFORMER AUX OBLIGATIONS ENGAGEES		24CIF
A L'ARTICLE 32 DU PRESENT CONTRAT.		24CIF
--- ARTICLE-30-REMBOURSEMENT DU PRET		24CIF
MONTANT DE L'ECHÉANCE MENSUELLE		24CIF
2.454,10 CH *DEUX*MILLE*QUATRE*CENT*CINQUANTE-QUATRE*		24CIF
----- DIRHAMS*CIQ*CENTIMES		24CIF
DATE DU POINT DE DEPART DU PRET 01 OCTOBRE 1984		24CIF
-----		24CIF
DATE DE PAIEMENT DE LA PREMIERE MENSUALITE 01 NOVEMBRE 1984		24CIF
-----		24CIF
DATE DE PAIEMENT DE LA DERNIERE MENSUALITE 01 OCTOBRE 1999		24CIF
-----		24CIF
--- ARTICLE-31-DESIGNATION DU GAGE		24CIF
		24CIF
		24CIF

*****CIIH
 5000005 D I S P O S I T I O N S P A R T I C U L I E R E S PAGE 3CIIH
 A TITRE CIVIS UNE PROPRIETE A USAGE D'HABITATION 3CIIH
 D'UNE CONTENANCE DE 58,00 METRES CARRES 3CIIH
 ----- 3CIIH
 IMMATRICULEE A LA CONSERVATION FONCIERE DE RABAT 3CIIH
 ----- 3CIIH
 TITRE FONCIER NO 085929/03 DENOMMEE 3CIIH
 WARCA-7 3CIIH
 ----- 3CIIH
 SISE A 3CIIH
 4, RUE EGUIBLANE, 2EME ETAGE 3CIIH
 VILLE DE RABAT 3CIIH
 ----- 3CIIH
 CONSISTANCE HALL, SALON, 2 CHAMBRES, CUISINE, SDB ET VC. 3CIIH
 ----- 3CIIH
 ORIGINE DE PROPRIETE: 3CIIH
 A TITRE INDIVIS LES 120,62 MILLIEMES 3CIIH
 ----- 3CIIH
 DES PARTIES COMMUNES GENERALES 3CIIH
 DE L'IMMEUBLE OBJET DU TITRE FONCIER MERE NL= TFM/074722/R 3CIIH
 ----- 3CIIH
 --- ARTICLE-32-DECLARATIONS-ENGAGEMENTS-RESERVES 3CIIH
 EN VUE DU BENEFICE DU TAUX D'INTERET RECUIT PREVU 3CIIH
 A L'ARTICLE 29, L'EMPRUNTEUR : 3CIIH
 1) DECLARE QUE LA VALEUR IMMOBILIERE TOTALE DU LOGEMENT 3CIIH
 ACQUIS, TELLE QUE DEFINIE PAR L'ARTICLE 2 DE L'ARRETE 3CIIH
 NO 355-67 DU MINISTRE DES FINANCES DU 17 DECEMBRE 1968 3CIIH
 NE DEPASSE PAS : 3CIIH
 300.000,00 DH *TROIS*CENTS*MILLE*DIRHAMS 3CIIH
 ----- 3CIIH
 2) S'ENGAGE A DESTINER LE LOGEMENT A SON HABITATION PERSONNELLE 3CIIH
 ----- 3CIIH

*****CIIH
5000005 C I S P O S I T I C N S P A R T I C U L I E R E S PAGE 4

--- ARTICLE-33-ENREGISTREMENT

LES PARTIES REQUIERENT L'ENREGISTREMENT DE LA PRESENTE CESSIGN. A CET EFFET, TOUS POUVOIRS SONT DONNES AU PORTEUR DES PRESENTES. PAR AILLEURS, ET AFIN DE BENEFICIER DU TAUX REDUIT A L'ENREGISTREMENT, MIS EN PLACE PAR L'ARTICLE 11 DU CAHIER NO 1.81.207 DU 3 JOMHADA II 1401 (8 AVRIL 1981) PORTANT PROMULGATION DE LA LOI NO 2-80, INSTITUANT LES MESURES D'ENCOURAGEMENT AUX INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS, L'ACQUEREUR DECLARE :

- QUE LES PRESENTES CONSTATENT LA PREMIERE MUTATION DE LOGEMENTS NEUFS D'HABITATION DESTINES A SON USAGE PERSONNEL OU A LA LOCATION,
- ET QUE LESDITS LOGEMENTS ONT ETE ACHEVES POSTERIEUREMENT AU 20 AOUT 1980 AINSI QU'IL RESULTE DU PERMIS D'HABITER DELIVRE POUR LES LOGEMENTS, OBJET DE LA PRESENTE MUTATION.

LE PRET DU CREDIT IMMOBILIER ET HOTELIER EST EXEMPT DE TOUT DROIT DE TIMBRE ET D'ENREGISTREMENT EN VERTU DE L'ARTICLE 70 DU DECRET ROYAL PORTANT LOI DU 26 RAMADAN 1388 (17 DECEMBRE 1968).

--- ARTICLE-34-REQUISITION

LES PARTIES REQUIERENT MONSIEUR LE CONSERVATEUR DE LA PROPRIETE FONCIERE :

- : D'OPERER LA MUTATION DE PROPRIETE
- : D'INSCRIRE L'HYPOTHEQUE DE PREMIER RANG SUR

LE(S) CADE(S) DESIGNE(S) A L'ARTICLE 31 DES PRESENTES POUR LE MONTANT DE:

204.480,00 CH = DEUX*CENT*QUATRE*MILLE*QUATRE*CENT* QUATRE-VINGTS*DIRHAMS

:DE DELIVRER A LA CMCB AGISSANT AU NOM ET POUR LE COMPTE DU C.I.H OU A TOUTE PERSONNE DESIGNEE PAR LUI LE CERTIFICAT SPECIAL D'INSCRIPTION HYPOTHECAIRE PREVU PAR L'ARTICLE 58 DU CAHIER DU 12 AOUT 1913 ET PAR L'ARTICLE 11 DU DRPL DU 26 RAMADAN 1388 (17 DECEMBRE 1968)

:DE DELIVRER A LA CMCB AGISSANT AU NOM ET POUR LE COMPTE DU C.I.H OU A TOUTE PERSONNE DESIGNEE PAR LUI LE CERTIFICAT DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES, DROITS REELS OU CHARGES FONCIERES TEL QU'ILS RESULTENT DE L'ARTICLE 65 DU CAHIER SUR L'IMMATRICULATION DES IMMEUBLES DU 12 AOUT 1913 GREVANT A CE JOUR LA PROPRIETE AFFECTEE EN GARANTIE HYPOTHECAIRE.

