

1. FICHE DE SUIVI

Petite & Moyenne Promotion

☒ Oui

Grands Comptes

☐ Oui

Institutionnels

☐ Oui

CREDIT TERRAIN

☒ Oui

PRET OPF

☐ Oui

PRET OPVT

☐ Oui

1.1 IDENTIFICATION CLIENT ET DOSSIER

Client		Affectation	
Dénomination	SOCIETE ELEGANCE PLACE	Centre d'Affaires	RABAT – KENITRA
Radical Client	5903886	Chargé d'affaires	SALEK MOHAMMED
N° Compte Principal	5903886221033200	Responsable CAF	EL GHARBAOUI HICHAM
Date Création Compte	26 04 2024	Chargé de financement	
Client ou Prospect	CLIENT	Délégation	CEI
Groupe	EL JIRARI HICHAM		
Notation Client			

1.2 CIRCUIT DU DOSSIER

Nom & Prénom	Fonction	Date visite /entretien client	Date réception dossier complet	Date transmission
SALEK MOHAMMED	Chargé d'affaires			
EL GHARBAOUI HICHAM	Resp. Centre d'affaires			
BELBAH LOTFI	Chargé de Financement			
EL MOURCHID KAMAL	Directeur Financement			
BOUSAG TARIK	Directeur POLE			
	Analyste risque			
	Superviseur risque			
	Directeur Engagements			
	DGD GGRR			

DECISION - A remplir et signer par le délégataire

Délégataire	Date décision	Commentaires	Signature et cachet
POLE			
DGD			

2. FICHE DEMANDE

2.1 CONDITIONS SOLLICITEES PAR LE CLIENT

Objet de la demande (A détailler)	La société ELEGANCE PLACE représentée par M. EL JIRARI Hicham sollicite le financement partiel de l'achat d'un terrain à Kénitra à hauteur de 12 MDH et l'accord de principe pour un OPF pour parfaire réalisation des travaux de construction d'un R+8 à Kénitra Boulevard Mohamed V totalisant 62 appartements de bon standing, 10 bureaux et 3 commerces.
Type prêt	Acquisition de terrain
Montant sollicité	12.000.000 DH
Durée	1 année renouvelable une fois
Taux d'intérêt	6.00%
Frais d'étude	Standard
Commission d'engagement	Standard
Garanties proposées	Hypothèque de 1 ^{er} rang d'un montant de 12 MDH sur le TF n° 544/R Caution personnelle et solidaire de M. EL JIRARI HICHAM
Autres conditions	

2.2 CONDITIONS DE LA DERNIERE DECISION

Délégation	Date Comité	Type Prêt / Montant	Conditions (Taux/F.E/C.E)	Encours	Garanties	Destination (Consistance et Emplacement du projet objet de financement/Av. Travaux/Av. Com.)
POLE ou DGD ou CEI ou GEI						

2.3 CARACTERISTIQUES DU PROJET OBJET DE FINANCEMENT (DONNEES CLIENT)

Dénomination Projet	Emplacement	Consistance (Nb. Unités)	Surface Terrain	Date Acquisition	Prix d'acquisition	Date Autorisation	Date début travaux	Durée Travaux
CLAIRE	KENITRA AVENUE MOHAMMED V	Appart. : 62 Com. : 03 Bureaux : 10	962 m ²	En cours	22.318.400 DH	ND	01/2025	24 mois

BUDGET D'INVESTISSEMENT	Estimation Client
Foncier	22.318.400
Viabilisation	0
Construction	29.331.000
Aménagements extérieurs	0
Frais divers (A détailler)	4.500.000
TOTAL	56.149.400

2.4 ESTIMATION CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (DONNEES CLIENT)

Type bien	Nomb re Unités	Surface vendable (m ²)	Prix de vente Client	C.A prévisionnel	Montant Avance prévu
Appartements	62	5.570 m ²	11 000/m ²	61.270.000	
Commerces	03	800 m ²	30 000/m ²	24.000.000	
Bureaux	10	710 m ²	10 000/m ²	7.100.000	
TOTAL				92.370.000	

3. FICHE CLIENT
3.1 IDENTIFICATION CLIENT

Raison sociale		ELEGANCE PLACE
Forme juridique		Société à responsabilité limitée a associé unique
Date de création		08 12 2021
Siège social		Kénitra, Magasin Bloc D, Lotissement numéro 1, Maghreb Arabi.
Activité		PROMOTION IMMOBILIERE
Capital social		Le capital social est de 17.100.000 DH divisé en 171.000 parts sociales de 1000H chacune.
Actionnaires/Répartition Capital		Conformément à l'article 7 des statuts ayant acquis date certaine le 30 Mai 2023, le capital social est attribué à l'associé unique, Monsieur Hicham EL JIRARI, de nationalité marocaine, né le 01.01.1975, titulaire de la CNI n° G344412: 171.000 parts sociales.
Représentants/ Pouvoirs/Durée mandat		Conformément à l'article 15 des statuts ayant acquis date certaine le 30 Mai 2023, est désigné en qualité de gérant de la société pour une durée indéterminée : - Monsieur Hicham EL JIRARI, de nationalité Marocaine, né le 01 Janvier 1975, titulaire de la CIN N° G344412, demeurant à Kénitra, 7, Rue Med Gharnit, Résidence Ranya, Appartement n°01.
Signature sociale		La société est valablement engagée par la signature unique de Monsieur Hicham EL JIRARI (article 15 des statuts ayant acquis date certaine le 30 Mai 2023).
Numéro de Registre de Commerce		63475
Inscriptions modèle 7	RNESM	NEANT

3.2 EXPERIENCE PROMOTEUR : Projets réalisés

Société/Projet	Emplacement	Consistance/Standing	Période de réalisation	Mode de financement (Banque et Montant)	% Commercialisation
SOCIETE CHIC HOUSE	Angle Rue 34-36 T,F 26769/R kenitra	8 appt 6 magasin	2011/2012	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lotissement IRCHAD Lot N ° 785 TF 18541/13 kenitra	9 appt	2011/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	hay El Mellah lot N ° 52 Angle Rue 3 et Rue 4 N ° 40 T,f 8309/R, Kenitra	6 appt	2011/2012	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lotissement IRCHAD LOT N ° 414 T,F 18170/13 kenitra	8 appt	2011/2012	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lotissement Wafaa 2 Lot N° 65 T,f 31418/13 kenitra	6 appt	2011/2012	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lot 95/96 Lotissement Hmich T,f 14211/13 kenitra	6 appt	2012/2013	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lotissement El assam lot 500 t,f 103059/13 kenitra	6appt	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lotissement el assam lot 498 t,f 103057/13 kenitra	6 appt	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lotissement al irchad 640-5 T,F 104944/13, Kenitra	6 APPT 2 magasin	2012/2013	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	LOT 108 RUE 202 N° 12 afca T,F N ° 26827/R Kenitra	3 appt	2012/2013	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lotissement ourida T,F 19121/R Kenitra	24	2012/2013	F.P.	100%

SOCIETE CHIC HOUSE	Al maghrib al arabi D 93 i t,f 52319/13 kenitra	16 appt 4 bureau 2 magasin	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lotissement al Assam Lot N° 476et 478 T,F 103037/13 et 103035/13 kenitra	12 appt 6 magasin	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Hay el bouchtiyen saknia T,F 22110/R kenitra	33 appt	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lot 26-32 mellah kenitra	9 appt	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lotissement Wafaa 2 hay Ourida Lot N° 38 T,F 31391/13 kenitra	6 appt	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lot 21/22 Lotissement Hmich t,f 14185/13 kenitra	6 appt	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lot 18/20 Lotissement Hmich T,F 14181/13 kenitra	6 appt	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lot N° 56 rue N° 5 t,f 30914 Ancien Medina Hay Mellah kenitra	6 appt	2014/2015	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lot 27272/r avenu med V Bab fes kenitra	55 appt 2 magasin	2014/2015	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lot n°22 ET 24 rue 140 afca kenitra	4 appt 4 magasin	2015/2016	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lot n°54-52 lotissement mellah t,f 69664/13, Kenitra	6 appt	2015/2016	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	quartier bouchtienne saknia t,f 21606/R, Kenitra	27 appt	2015/2016	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	rue 607 mellah ancienne medina t,f 5989/13, Kenitra	11appt 3 magasin	2015/2016	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Kenitra maamora lotissement maghreb arabi ABC t,f 32827/13, Kenitra	23appt 5magasin	2015/2016	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	bouchtienne rue 269 pté dite roudani t,f47006/13, Kenitra	45 Appt	2015/2016/2017	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lotissement al Assam LOT N° 511 kenitra	14Appt 3magasin	2016/2017	F.P.	98%
SOCIETE CHIC HOUSE	avenue mohamed V lot n°258 T,F 64917/13 Kenitra	HOTEL	2017	C.B.par TIJARI	
SOCIETE CHIC HOUSE	Lot n°449 ET 450 ALASSAM, Kenitra	17Appt+6MAGasin	2017	C.B.par TIJARI	90%
SOCIETE CHIC HOUSE	Lot n°295 ET 297 RUE MY YOUSSEF MELLAH tf 5201/r kenitra	23Appt+5MAGasin	2017/2018	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lot26/27/28/2 wafa ourida rue 164 kenitra	15Appt+9MAGasin	2018	F.P.	100%
SOCIETE CHIC HOUSE	lot n°32 I et33 I Lotissement a wiam TF 120567/13 ET 120568/13, Kenitra	32 APPT+14 Magasin	2020	C.B.par BP	98%
SOCIETE CHIC HOUSE	KENITRA Avenue istiqlal,N°3	20APPT+3 BUREAU +3 MAGASIN+1 BOUTIQUE	2020	C.B.par TIJARI	98%
SOCIETE ARZAK LISSAKANE	T,F 103068 lot 509 assam kenitra	24appt 7magasin	2015/2016	F.P.	100%
SOCIETE ARZAK LISSAKANE	lot N° 30 Rue N° 5 Ancien Medina Hay mellah kenitra	6 Appt	2014/2014	F.P.	100%
SOCIETE ARZAK LISSAKANE	Lotissement al Assam LOT N° 356 kenitra	6 Appt	2013/2014	F.P.	100%
SOCIETE ARZAK LISSAKANE	lot N° 877/ R Rue 1 N°57 Ancien Medina Hay mellah kenitra	53 appt 20magasin	2017	C.B.soldé	100%

SOCIETE ARZAK LISSAKANE	Rue mly youssef n°8 TF 27322/13	25appt 5magasin	2018	C.B.par TIJARI	100%
SOCIETE ARZAK LISSAKANE	quater el mellah	6 appt+5 magasin	2019	F.P.	100%
SOCIETE ARZAK LISSAKANE	T,F 14113/13 BAP FES	3APPT	2019/2020	F.P.	100%
SOCIETE ARZAK LISSAKANE	TF165711/13 LE VALON LOT 2054	4APPT	2020	F.P.	100%
STE JIRARI HOUSE	lot 505 /504 tf 103063/13 et 103064/13 assam kenitra	14 appt	2016/2017	F.P.	90%
STE JIRARI HOUSE	Rue zemzem T,F 13441/R kenitra	18 Appt 1magasin	2018	C.B.par BP	90%
STE JIRARI HOUSE	Rue 1 N° 9 TF 152062/13	6 Appt	2018	F.P.	100%
STE JIRARI HOUSE	heddada	28 Appt+7 bureau +5 magasin	2021	C.B.par TIJARI	98%
STE JIRARI HOUSE	Rue hassan 2 tetouan	12 Appt+8 bureau +6 magasin+19 PLACE PARKING	2021	C.B.par TIJARI	60%
STE JIRARI HOUSE	1091/R 389 Boulevard mohamed V	38 BUREAU+ MAGASIN	2022	C.B.par BANQUE AKHDAR	90%
STE JIRARI HOUSE	TF 726/R Anglea venue mohamed V et rue my abdelah	75 Appt +110 bureau +11 magasin+93 Boutique	2023	C.B.par TIJARI	40%
STE GROUP GHONIXA	Route tanger al assam kenitra	181 appt+5magasin	2017	C.B.par CIH	90%
STE GROUP GHONIXA	Angle av AHMED Chaouki et Rue ALLAL RAHMANI TF10000/13 ET 55098/R	21 appt +7 bureau +7 magasin	2023	C.B.par BANQUE AKHDAR	20%
STE SORMAZI	Rue 164 n° 70 afca	9 appt+4magasin	2018	C.B.par TIJARI	80%
STE SORMAZI	Rue jbala N°2 TF 18516/R ET 8090/R	16 appt+5BUREAU+5 magasin	2019	C.B.par TIJARI	98%
STE SORMAZI	lot 447 assam kenitra	10 appt + 3 magasin	2019	C.B.par TIJARI	99%
STE SORMAZI	lot 446 assam kenitra	10 appt + 3 magasin	2021	F.P.	60%
STE SORMAZI	SIDI ALLAL TAZI	28 appt+8 bureau +35magasin	2022	C.B.EL YOUSSEER	80%
STE SORMAZI	SIDI ALLAL TAZI	16 appt +29magasin	2023	C.B.EL YOUSSEER	60%
STE JG HOTELLERIE	TF 570/R	PLATEAU BUREAU			
STE JG HOTELLERIE	12780/R RUE HAMANE FETOUAKI	11 APPT +4 BUREAU+2 MAGASIN			
Consistance totale		58 PROJETS >>> 1094 APPARTEMENTS DE STANDING- 156 BUREAUX - 315 COMMERCES - HOTEL			

EXPERIENCE PROMOTEUR : Projets en cours de réalisation

Société/Projet	Emplacement	Consistance/Standing	% Travaux	% commercialisation	Mode de financement (Banque et Montant)
SOCIETE GROUP JIRARI HICHAM	TF 6501/R ET 576/C ANGLE ABOU BAKER ESSDIK RUE SLIMANE VILLE HAUTE KENITRA	204 appt+24 bureau +11magasin	En cours	70%	Crédit bancaire par CREDIT DU MAROC
STE ELEGANCE PLACE	Angle avenue Mohamed DIOURI ET Rue mohamed El AMRAOUI TF 30861/R	R+8, 45 BUREAU+6 MAGASIN	En cours	90%	FINANCEMENT BANK AL YOUSR
JG HOTELLERIE	12780/R RUE HAMANE FETOUAKI	R+6, 11 APPT +4 BUREAU+2 MAGASIN	En cours	90%	FINANCEMENT BANK AL YOUSR
JGI	TF 22200/R ASSAM	Lotissement	En cours	70%	FINANCEMENT BANK AL AKHDAR

JIRARI HOUSE	TF 726/R Angle Avenue mohamed V et rue my abdelah	75 Appt +110 bureaux+11 magasin+93 Boutique	En cours	40%	AWB
Consistance totale		290 logements, 144 bureaux, 123 commerces et un lotissement			

Sur le plan professionnel, M. EL JIRARI jouit d'une expérience probante dans le domaine de la promotion immobilière pour avoir réalisé plusieurs projets immobiliers en son nom personnel que par le biais de ses sociétés à savoir, STE ARZAK LISSAKANE, STE CHIC HOUSE, STE GHONIXA. STE JIRARI HOUSE, JGI, Le client a réalisé plus de 63 projets immobiliers au niveau de la ville de Kenitra dont 5 sont en cours de constructions.

3.3 SURFACE PATRIMONIALE (Associés)	Type bien	N° TF	Surface	Emplacement	Estimation Client
EL JIRARI HICHAM	TERRAIN	NC		SOUK EL HAD	6 000 000
EL JIRARI HICHAM	VILLA	1846/R		KENITRA	15 000 000
EL JIRARI HICHAM	VILLA	NC		SOUK EL HAD	5 000 000
EL JIRARI HICHAM	VILLA	19667/13		KENITRA	7 000 000
EL JIRARI HICHAM	IMMEUBLE R+6	4261/R		KENITRA	4 000 000
Total					37 000 000

3.4 RELATION BANCAIRE CIH BANK (En KDH)			
RELATION DEPOT			
Date d'entrée en relation	N° de compte principal	Solde au 25/04/2024	Fréquence Dépassements
25/04/2024	5903886221033200	0,00	Néant
Compte (s) annexe (s)	3595922221005800	JIRARI HOUSE	
	2621985221005800	CHIC HOUSE	
	2621985221014900	CHIC HOUSE	
	9687398221005800	GHONIXA	
	2996841211005800	JIRARI HICHAM	

RELATION DEPOT STE Emprunteuse	2021	2022	2023	2024 (Nb mois)
Chiffre d'affaires	0	0	0	0
M.V.C Nets (Hors déblocages)	0	0	0	0
M.V.C/CA (%)	0	0	0	0
S.M.C	0	0	0	0
N.J.C				
S.M.D	0	0	0	0

RELATION DEPOT Globale (Intégrant la société emprunteuse, les autres filiales du groupe et les compets personnels des associés)									
SOCIETE/ASSOCIE Personne physique	Compte/Agence	M.V.C Nets				S.M.C			
		2021	2022	2023	2024 (03 MOIS)	2021	2022	2023	2024 (03 mois)
JIRARI HOUSE	3595922221005800	0	0	0	0	0	0	0	0
CHIC HOUSE	2621985221005800	37.000	3.189.000	135.000	194.500	3.969	133.868	4.825	3 464
CHIC HOUSE	2621985221014900	453.400	144.300	250.000	213.971	966	500	3.395	7 715
GHONIXA	9687398221005800	11.530.500	2.492.065	380.000	0	136.591	85.594	10.838	0
ARZAK LISSAKANE	2544562221005800	55.500	0	0	0	774	485	252	0
JIRARI HICHAM	2996841211005800	2.940.400	913.000	356.100	397.000	12.179	5.725	16.490	11 884
TOTAL		12.039.400	5.681.065	380.000	805.471				

M. EL JIRARI a entretenu une ancienne relation avec notre banque par la domiciliation de l'activité de ses 4 sociétés et son compte personnel. Le total des mouvements confiés en 2021 est passé de 12 MDH à 215 KDH à fin 2023. Le

remboursement des engagements du groupe et l'accompagnement de ses projets par les banques confrères notamment sur le financement du foncier explique en grande partie la faiblesse des mouvements confiés. La satisfaction de la présente demande demeure une opportunité pour la banque pour récupérer cette relation de grande notoriété sur la ville de KENITRA.

RELATION CREDIT : Prêts remboursés						
Bénéficiaire	Type Prêt	N° Compte	Montant	Date Comité	Taux	Destination
STE ARZAK LISSAKANE	OPF	2544562	4.500.000	07/2017	7%	Ensemble immobilier composé de 03 immeubles en R+2 totalisant 53 appts de MS et 23 locaux à usage de commerce. Le projet est situé au quartier MELLAH à Kenitra. (projet totalement commercialisé et prêt remboursé avant le délai fixé)
STE GHONIXA	OPF	9687398	8.500.000	07/2018	6,5%	Ensemble immobilier totalisant 87 logements et 05 commerces. (prêt remboursé et projet totalement commercialisé) (bloc A)
STE GHONIXA	OPF	9687398	9.000.000	09/2019	6,5%	Ensemble immobilier totalisant 94 logements. (Prêt remboursé et projet totalement commercialisé) (bloc B)
Total			22.000.000			

Le client à travers ses sociétés ARZAK LISSAKANE et GHONIXA a bénéficié de 3 OPF totalisant 22 MDH entre 2017 et 2019. Lesdits engagements ont été remboursés dans de bonnes conditions.

RELATION CREDIT : Situation Engagements en cours								
Type/N° Prêt	Bénéficiaire	Date Comité	Montant KDH	Taux	Encours	Reliquat à débloquer	Date d'échéance	Destination/Etat d'avancement
NEANT								(Emplacement, Consistance, Travaux, Com., Livraison, ...)
Total								

Le groupe EL JIRARI HICHAM n'a pas d'engagement en cours.

3.5 SITUATION RISQUE SOCIETE (Tableau identique à produire pour personnes physiques, cautions et affaires du groupe)				
Notation ANADEFI	Notation année N-1 :			
Réserves ou remarques éventuelles rapport CAC				
Contentieux	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non			
	Organisme	Type de Contentieux	Montant KDHs	Date
Incidents de paiement	Type d'incidents	Statut (régularisé ou non)	Montant KDHs	Date
Autres informations négatives	Ex : saisie arrêt,			

Réponses CAF aux informations négatives (arriéré, incident, Contentieux, ...)	<i>A défaut de justificatifs de régularisation, donner des explications des raisons et mesures concrètes entreprises pour régularisation</i>
---	--

Crédit Bureau	Type Crédit	Montant accordé	Solde	Organisme	Observations	
ELEGANCE PLACE	Sommaire crédit					
	Type de crédit	Nombre de crédit	Solde	Montant accordé	Paiement mensuel	Arriérés
	Mourabaha - Equipement	1	25 269 302,19	25 269 302,19	25 269 302,19	0,00
	Prêt à la promotion immobilière	1	0,00	29 000 000,00	0,00	0,00
	Total	2	25 269 302,19	54 269 302,19	25 269 302,19	0,00
EL JIRARI HICHAM	Sommaire crédit					
	Type de crédit	Nombre de crédit	Solde	Montant accordé	Paiement mensuel	Arriérés
	Prêt à l'habitat	4	8 653 976,40	11 400 000,00	99 139,68	45 844,35
	Crédit-bail accorde aux personnes physiques	1	1 245 045,90	1 615 000,01	29 488,79	0,00
	Facilite de caisse	1	0,00	26 444,74	0,00	0,00
	Total	6	9 899 022,30	13 041 444,75	128 628,47	45 844,35
CHIC HOUSE	Sommaire crédit					
	Type de crédit	Nombre de crédit	Solde	Montant accordé	Paiement mensuel	Arriérés
	Prêt à la promotion immobilière	2	0,00	6 300 000,00	0,00	0,00
	Le crédit à moyen et long terme	1	0,00	1 000,00	0,00	0,00
	Le crédit-bail accorde aux personnes morales (leasing)	1	149 186,70	406 374,00	8 130,29	0,00
	Facilite de caisse	1	848 421,32	848 421,32	0,00	0,00
GROUPE GHONIXA	Sommaire crédit					
	Type de crédit	Nombre de crédit	Solde	Montant accordé	Paiement mensuel	Arriérés
	Prêt à la promotion immobilière	3	0,00	12 305 000,00	0,00	0,00
	Facilite de caisse	1	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mourabaha - Immobiliere	1	5 199 700,00	5 199 700,00	808 103,59	0,00
	Autres produits MOURABAHA	7	5 831 550,00	5 831 550,00	906 549,31	0,00
AZRAK LISSAKANE	Sommaire crédit					
	Type de crédit	Nombre de crédit	Solde	Montant accordé	Paiement mensuel	Arriérés
	Facilite de caisse	1	0,00	0,00	0,00	0,00
	Le crédit-bail accorde aux personnes morales (leasing)	1	104 627,08	249 411,67	4 989,96	0,00
	Crédit-bail accorde aux personnes physiques	1	86 997,33	251 914,43	6 004,36	0,00
	Total	3	191 624,41	501 326,10	10 994,32	0,00
JIRARI HOUSE	Sommaire crédit					
	Type de crédit	Nombre de crédit	Solde	Montant accordé	Paiement mensuel	Arriérés
	Facilite de caisse	2	2 985,90	2 985,90	0,00	0,00
	Mourabaha - Immobiliere	1	5 453 634,96	6 904 975,00	835 612,00	0,00
	Autres produits MOURABAHA	2	4 000 000,00	4 000 000,00	486 774,89	0,00
	Prêt à la promotion immobilière	4	0,00	93 500 000,00	0,00	0,00
	Total	9	9 456 620,86	104 407 960,90	1 322 386,89	0,00

Pas d'information négative, l'impayé enregistré sur un crédit habitat accordé par notre banque est régularisé.

3.6 SITUATION FINANCIERE				
Ratios d'activité et de rentabilité KDH	2021	2022	2023	Evolution (2023/2022)
Chiffres d'affaires (HT)	0,00	0,00	0,00	
Résultat d'exploitation	-966.67	-14 400	1 120 308	7880%
Résultat financier	0,00	0,00	-1 140 000	
Résultat Net (RN)	-966,67	-14 400	-19 691	-37%
RN / CA	**	**	**	

L'analyse des états de synthèse 2021-2022 et 2023 dégage les constats suivants :

- La société ne réalise pas de chiffres d'affaires, elle est en phase de constituer la réserve foncière
- Le total bilan a atteint 49.497.565 DH à fin 2023 en progression de 189% par rapport à fin 2022
- Le résultat net est déficitaire de 19.691 DH à fin 2023

Structure Actif	Comptes sociaux				
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Poids en %	Variation 2022/2021
Actif Immobilisé dont :	4.833	3.833	2.833	0%	-26%
* Immobilisations corporelles(C)	-	-	-	0%	**
Actif circulant dont	-	17.041.575	48.924.949	99%	187%
- Stocks :	-	17.041.575	39.746.845	80%	133%
Produits en cours	-	17.041.575	39.746.845	80%	133%
- Autres créances de l'Actif Circulant :	-	-	9.178.103	19%	**
Fournis débit avances et acomptes	-	-	4.713.342	10%	**
Etat Crédit TVA	-	-	4.464.762	9%	**
Trésorerie Actif	99.200	89.600	569.783	1%	536%
TOTAL BILAN	104.033	17.135.008	49.497.565	100%	189%

L'analyse de l'actif permet de constater que :

- L'actif immobilisé est quasi nul en raison de l'activité de la société consistant en la promotion immobilière.
- L'actif circulant représente 99 % du total bilan et composé de :
 - Produits en cours comprenant un terrain propriété de la société anciennement dénommé « AISSA OU ALI SARL » avant changement de dénomination à « ELEGANCE PLACE SARL » pour 17.041.575 DH et la valeur des constructions de ce projet comptabilisé en 2022 pour 22.705.270 DH.
 - Avances fournisseurs pour 4.413.342 DH
 - Crédit TVA de 4.464.762 DH
- La trésorerie de l'actif est arrêtée à 569.783 DH représentant 1% du total bilan 2023.

Structure du passif	Comptes sociaux				
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Poids %	Variation 2022/2021
Capitaux permanents dont	99.033	84.633	36.064.942	73%	42513%
Capitaux propres	99.033	84.633	17.064.942	34%	20063%
Dettes bancaires	-	-	19.000.000	38%	
Passif Circulant dont	5.000	17.050.375	13.432.623	27%	-21%
- Fournisseurs	-	-	3.420.640	7%	
- Clients crédit, avances et acomptes	-	-	3.998.750	8%	
- Etat	-	-	166.233	0%	
- Comptes d'associés	5.000	17.050.375	0	0%	-100%
- Créanciers Divers	0	0	4.707.000	10%	
- Comptes de régularisation passif	0	0	1.140.000	2%	
Trésorerie Passif	-	-	-	0%	
TOTAL BILAN	104.033	17.135.008	49.497.565	100%	189%

L'analyse de la structure du Passif dégage les remarques suivantes :

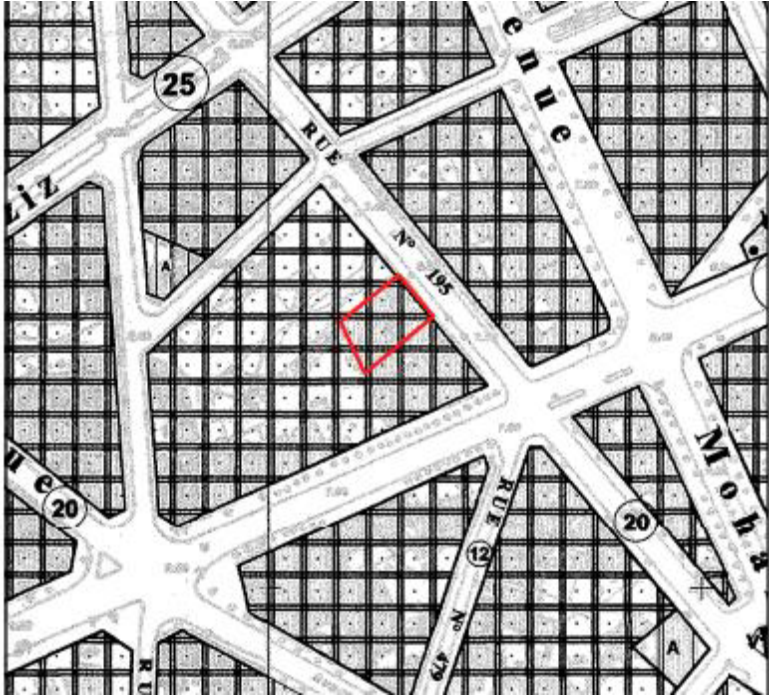
- Les Capitaux propres sont arrêtés à 17 MDH
- Un endettement de 19 MDH dans le cadre du crédit MOURABAHA accordé par BANK AL YOUSR, qui a permis d'acquérir la société « AISSA OU ALI SARL » propriétaire du terrain objet du TF 30861/R.
- Les créanciers divers de 4.707.000 DH représentent les avances clients ayant réservé sur plans et dont les compromis ne sont pas encore établis.
- Le compte régularisation Passif arrêté à 1.140.000 DH représente les intérêts courus et non échus du crédit MOURABAHA accordé par BANK AL YOUSR.

Structure financière	2021	2022	2023	Evolution 2023/2022
FDR	94.200	80.800	36.062.108	**
BFR	-5.000	-8.800	35.492.326	**
Trésorerie nette	99.200	89.600	569.783	536%
Indépendance financière (%) : <i>Fonds propres / Actifs total</i>	95	0	34	
Capacité d'endettement (%) : <i>Fonds propres / Capitaux permanents</i>	100	100	47	

La Structure financière équilibrée puisqu'elle dégage à fin 2023 un Fonds de roulement positif qui couvre la totalité du BFR.

Cadre réservé à la GGRR																																							
Expérience Promoteur	Le promoteur dispose d’une grande expérience dans le domaine de la promotion immobilière pour avoir réalisé plusieurs projets à la ville de Kénitra.																																						
Situation Risque	<p>La consultation du rapport de solvabilité de la société ne fait ressortir aucune information négative.</p> <p>La consultation du rapport de solvabilité de l’associé unique de la société fait ressortir des arriérés pour un montant de 46 KDH déclarés par notre banque qui sont relatifs à un prêt d’acquisition logement ancien octroyé pour un montant de 5 MDH. La consultation de Nova en date du 03/12/2024 fait ressortir un montant d’impayés qui s’élève à 16 KDH.</p> <p>La consultation des incidents de paiements a été sollicitée au back-office, nous sommes toujours en l’attente d’une réponse de leur part.</p>																																						
Relation Dépôt	<p>La relation dépôt du groupe se présente comme suit :</p> <table><tr><th>Mouvements créditeurs nets en KDH</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024 (10 mois)</th></tr><tr><td>ELEGANCE PLACE</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">EL JIRARI HICHAM</td><td>2,940</td><td>913</td><td>356</td><td>397</td></tr><tr><td>123</td><td>193</td><td>279</td><td>121</td></tr><tr><td rowspan="2">CHIC HOUSE</td><td>37</td><td>3,189</td><td>135</td><td>195</td></tr><tr><td>453</td><td>144</td><td>250</td><td>214</td></tr><tr><td>GROUP GHONIXA</td><td>8,830</td><td>2,492</td><td>380</td><td>-</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>12,383</td><td>6,931</td><td>1,400</td><td>927</td></tr></table>	Mouvements créditeurs nets en KDH	2021	2022	2023	2024 (10 mois)	ELEGANCE PLACE	-	-	-	-	EL JIRARI HICHAM	2,940	913	356	397	123	193	279	121	CHIC HOUSE	37	3,189	135	195	453	144	250	214	GROUP GHONIXA	8,830	2,492	380	-	TOTAL	12,383	6,931	1,400	927
Mouvements créditeurs nets en KDH	2021	2022	2023	2024 (10 mois)																																			
ELEGANCE PLACE	-	-	-	-																																			
EL JIRARI HICHAM	2,940	913	356	397																																			
	123	193	279	121																																			
CHIC HOUSE	37	3,189	135	195																																			
	453	144	250	214																																			
GROUP GHONIXA	8,830	2,492	380	-																																			
TOTAL	12,383	6,931	1,400	927																																			
Situation Engagements	Nous disposons d’un seul engagement avec HICHAM JIRARI qui consiste en un prêt ISKANE acquisition logement ancien pour un montant de 5 MDH dont l’encours s’élève en date du 03/12/2024 à -3 131 011 DH, notons que le prêt fait ressortir des impayés pour un montant de 16 KDH.																																						
Situation financière	Le financement nous a transmis les états de synthèse de la société, ces états font ressortir les éléments suivants :																																						

- Les fonds propres de la société s'élèvent à un montant de 17 MDH en 2023 contre un montant de 85 KDH en 2022. Ces fonds propres se composent comme suit :
 - Un capital social d'un montant de 17,1 MDH en 2023 contre un capital social d'un montant de 100 KDH en 2022. Notons que selon la lecture bilancielle, la hausse du capital social a été effectuée par incorporation des CCA qui s'élevaient à un montant de 17 MDH en 2022 et sont devenus nuls en 2023.
 - Un report à nouveau déficitaire d'un montant de -15 KDH.
 - Un résultat net déficitaire d'un montant de -20 KDH.
 Notons que le ratio de solvabilité de la société est satisfaisant, ce dernier s'élève à 34% en 2023.
- Les dettes LMT s'élèvent à 19 MDH en 2023, selon le financement, ces dettes correspondent à un prêt MOURABAHA accordé par BANK AL YOUSR dans le cadre de l'acquisition de la société « AISSA OU ALI SARL » qui est propriétaire du terrain objet du TF 30.861/R (ce terrain ne fait pas l'objet du financement de la présente demande). La consultation du rapport de solvabilité de la société fait ressortir un prêt en cours octroyé pour un montant de 25,2 MDH au prêt de BANK AL YOUSR, notons que le prêt est à jour.
- L'actif immobilisé de la société est quasi-nul.
- Le FDR de la société est positif, ce dernier s'élève à 36 MDH en 2023.
- L'actif circulant de la société 49 MDH en 2023 contre un montant de 17 MDH en 2022. L'actif circulant se compose principalement des éléments suivants :
 - Des produits en cours pour un montant de 39,7 MDH en 2023 contre un montant de 17 MDH en 2022. Selon le financement, le poste comprend un terrain qui est une propriété de la société anciennement dénommé « AISSA OU ALI SARL » avant changement de dénomination à « ELEGANCE PLACE SARL ». Notons que selon le financement, la société est en cours de réalisation d'un projet de bureau financé par BANK AL YOUSR qui est en cours de construction et dont la commercialisation s'élève à 90%. Toutefois, nous ne disposons pas du détail du prix du terrain.
 - Des avances fournisseurs pour un montant de 4,7 MDH.
 - Un poste Etat pour un montant de 4,5 MDH.
- Le passif circulant de la société s'élève à un montant de 13,4 MDH en 2023 contre un montant de 17 MDH en 2022. Le passif circulant de la société se présente comme suit :
 - Un poste fournisseurs pour un montant de 3,4 MDH en 2023.
 - Un poste clients créditeurs pour un montant de 4 MDH. Selon le financement, la société est en cours de réalisation d'un projet de bureau à la ville de Kénitra dont la commercialisation s'élève à 90%, nous supposons qu'il s'agit des avances encaissées au titre de ce projet.
 - Un poste autres créanciers qui apparaît en 2023 pour un montant de 4,7 MDH, selon le financement, ce poste représente les avances clients ayant réservés sur plan dont les compromis de vente n'ont pas encore été réalisés.
- La trésorerie nette de la société s'élève à un montant de 570 KDH en 2023 contre 90 KDH en 2022.

4. FICHE PROJET « CREDIT TERRAIN »			
4.1 CARACTERISTIQUES DU TERRAIN OBJET DE FINANCEMENT			
Propriétaire	Plusieurs propriétaires	N° TF	544/R
Emplacement (ville, quartier)	Rue Salah Eddine, Quartier MAAMORA, Kénitra,	Dénomination	CLAIRE
Etat du terrain	Maison RDC, boulangerie, annexes	Superficie	962 M²
Charges grevant le TF	Selon le certificat de propriété en date du 23/05/2024, Plusieurs charges inscrites au profit de la DGI et le Crédit du Maroc.		
Date compromis vente	10/07/2024 et 02/09/2024	Délai compromis	8 mois
Caractéristiques urbanistiques de la zone	<p>La note de renseignements datant du 07 juin 2024 transmise par le client concerne les dispositions urbanistiques du plan d'aménagement approuvé en 2004 et dont les effets de l'utilité publique ont pris fin le 26-04-2014.</p> <p>Selon les dispositions urbanistiques du plan d'aménagement de la ville de Kénitra adopté par le décret n° 2.04.128 du 31-03-2004 publié au Bulletin Officiel n° 5207 du 26-04-2004 le terrain est situé comme suit : Une zone de construction d'immeubles avec un rez-de-chaussée et huit étages (R+8).</p> <p>Il est également nécessaire de respecter l'alignement des bâtiments le long de la route de 20 mètres de large.</p>  <p>L'extrait du plan d'aménagement suivant rappelle la classification urbanistique d'actif expertisé : Le tableau ci-dessous détaille les principales dispositions urbanistiques en vigueur pour la zone d'immeubles continus R+8 :</p>		

Zone d'immeubles continus R+8 :

Définition de la zone

Ce sont des zones urbaines dans lesquelles la construction le long des voies est souhaitée de façon à créer des continuités bâties en R+4 à R+8 suivant le zonage correspondant. Les règles d'urbanisme favorisent la construction de mitoyen à l'alignement des voies. L'habitat, le commerce, les bureaux, les hôtels, les équipements administratifs peuvent y trouver place.

Exclus

- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

COS*

ND

CES**

ND

Minimum parcellaire

450 m²

Largeur minimale

15 mètres

Hauteur maximale des constructions

32,00 m (RDC+8 étages)

(*) : Coefficient d'Occupation des Sols.

(**) : Coefficient d'Emprise au Sol.

Accessibilité


Le terrain est situé à Rue Salah Eddine,
Quartier Maamora, Kénitra,

- Distance centre-ville

- En plein centre-ville

Plan de situation et configuration



					
Analyse SWOT	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="309 741 874 779">Avantages</th><th data-bbox="874 741 1541 779">Inconvénients</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="309 779 874 1227"> <ul style="list-style-type: none"> Le terrain expertisé bénéficie de bonnes dessertes routières, étant situé aux abords de la rue Salah Eddine, permettant un accès direct à la route nationale 1 (communément appelée avenue Mohamed V) en direction du Sud Bonnes dessertes par les principaux moyens de transport en commun. Excellente visibilité et accessibilité. Présence de services de proximité dans la zone d'implantation du bien évalué (restaurants, banques, supermarché, etc). Taille de l'actif impactant positivement sa liquidité sur le marché. </td><td data-bbox="874 779 1541 1227"> <ul style="list-style-type: none"> Terrain disposant d'une orientation Est. Compétition actuelle et future importante émanant d'immeubles résidentiels situés dans des projets intégrés. </td></tr> </tbody> </table>	Avantages	Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> Le terrain expertisé bénéficie de bonnes dessertes routières, étant situé aux abords de la rue Salah Eddine, permettant un accès direct à la route nationale 1 (communément appelée avenue Mohamed V) en direction du Sud Bonnes dessertes par les principaux moyens de transport en commun. Excellente visibilité et accessibilité. Présence de services de proximité dans la zone d'implantation du bien évalué (restaurants, banques, supermarché, etc). Taille de l'actif impactant positivement sa liquidité sur le marché. 	<ul style="list-style-type: none"> Terrain disposant d'une orientation Est. Compétition actuelle et future importante émanant d'immeubles résidentiels situés dans des projets intégrés.
Avantages	Inconvénients				
<ul style="list-style-type: none"> Le terrain expertisé bénéficie de bonnes dessertes routières, étant situé aux abords de la rue Salah Eddine, permettant un accès direct à la route nationale 1 (communément appelée avenue Mohamed V) en direction du Sud Bonnes dessertes par les principaux moyens de transport en commun. Excellente visibilité et accessibilité. Présence de services de proximité dans la zone d'implantation du bien évalué (restaurants, banques, supermarché, etc). Taille de l'actif impactant positivement sa liquidité sur le marché. 	<ul style="list-style-type: none"> Terrain disposant d'une orientation Est. Compétition actuelle et future importante émanant d'immeubles résidentiels situés dans des projets intégrés. 				
Nature des projets avoisinants	<p>L'actif expertisé concerne un terrain abritant une maison marocaine développée en rez-de-chaussée (RDC) au sein du quartier Maamora. Plus précisément, le bien en question est situé aux abords de la rue Salah Eddine, permettant un accès direct à la route nationale 1 (communément appelée avenue Mohamed V) vers le Sud.</p> <p>Le tissu immobilier de l'actif expertisé est marqué par une forte densité, et ce, en raison de leur localisation au sein du quartier populaire Maamora (centre-ville de Kénitra) ainsi qu'à l'implantation de plusieurs services de proximité à la date de la présente expertise.</p> <p>La zone d'implantation de l'actif expertisé est également caractérisée par une forte densité de la population due à l'implantation de plusieurs zones résidentielles. En effet, la zone se caractérise par une offre mixte combinant des immeubles résidentiels ainsi que des immeubles de bureaux comprenant des composantes commerciales au rez-de-chaussée.</p> <p>À noter que l'actif expertisé bénéficie également de la présence de plusieurs unités hôtelières situés au sein de son environnement immédiat (Eden Boutique Hotel, Hôtel Embassy, Hôtel Jacaranda, Town Hotel, etc.).</p> <p>De manière générale, le site expertisé est bordé :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au nord : par des immeubles à usage résidentiel abritant des commerces en pieds d'immeubles, Au sud : par des immeubles à usage résidentiel abritant des commerces en pieds d'immeubles, À l'ouest : par des immeubles à usage résidentiel, À l'est : par une rue Salah Eddine et des immeubles à usage résidentiel abritant des commerces en pieds d'immeubles. 				
Perspectives de commercialisation	<p>La Cadence des ventes dans cette zone est importante. On y trouve des appartements de divers standings, des commerces et des bureaux.</p>				

4.2 EXPERTISE TERRAIN			
Cabinet d'expertise	ADMONEO	Date d'expertise	28/11/2024
Prix acquisition	22.318.400 DH	Valeur d'expertise	22.000.000 DH
Prix d'acquisition par m ²	23.200	Valeur d'expertise par m ²	22.869
Montant de financement sollicité par le client	13.500.000 DH		
Quotité de financement / Prix d'acquisition	60%	Quotités de financement / Valeur d'expertise	61%
Montant de financement proposé par D.F.I.H	11.000.000 DH		
Quotités de financement / Prix d'acquisition	49%	Quotités de financement / Valeur d'expertise	50%

4.3 CONSISTANCE PREVISIONNELLE DU PROJET			
Type Bien	Nombre	Surface construite prévisionnelle (m ²)	Surface vendable prévisionnelle (m ²)
Appartements	62	5.440	5.108
Bureaux	10	789	710
Commerces	3	907	800
Total		7.136 m²	6.618 m²

Le projet consiste en un immeuble à réaliser sur 11 niveaux en 2 sous-sols, RDC, entre sol et 8 étages d'une consistance globale de 69 appartements de bon standing, 10 bureaux et 2 commerces et places parkings.

Les travaux seront confiés à des sous-traitants qualifiés techniquement et assistés par des BET assermentés.

Les prestations seront de qualité supérieure avec des choix des matériaux et produits de 1^{er} choix et dont l'installation sera assurée par des sociétés agréées.

4.4 BUDGET D'INVESTISSEMENT PREVISIONNEL (Estimation client)		
Rubrique	Montant	Ratio unitaire par m ²
Foncier	22.318.400	Prix unitaire brut : 23.200 DH
		Charge foncière : 24.986 DH/m ²
Coût de construction	29.331.000	3.238 DH/m ²
Frais divers	4.500.000	
Budget d'investissement total	56.149.400	

Le budget d'investissement du client est estimé par le client à **56.149.400 DH** tenant compte de :

- Un foncier de 962 m² acquis au prix de 22.318.400 DH soit un prix unitaire brut de 23.200 DH/m²
- Un coût de constructions estimé à 29.331.000 DH soit 3.238 DH/m²
- Des frais divers de 4.500.000 DH soit 15%.

Ratio	Montant DH/m ²
Charge foncière	388
Coût de construction	4.432
Frais Divers	680
Coût de revient brut	5.500

4.5 CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (Estimation client)

Nature bien	Nombre	Surface vendable (m²)	Prix de vente DH/m²	C.A prévisionnel
Appartements	69	5.108	11.000	56.188.000
Bureaux	10	710	10.000	7.100.000
Commerces	2	800	30.000	24.000.000
Total		6.618 m²		87.288.000
Marge brute prévisionnelle			31.138.600 DH soit 36% du C.A	
Couverture de la créance actuelle			- Par la valeur de l'expertise : 200% - Par le C.A prévisionnel du projet : 794 %	

Cadre réservé à la GGRR	
Projet	<p>Le promoteur sollicite notre banque pour la réalisation d'un projet situé à la ville de Kénitra au quartier MAAMORA, d'une consistance de 69 appartements, 10 bureaux et 2 commerces.</p> <p>La zone d'implantation du projet dispose d'une bonne accessibilité et d'une bonne infrastructure.</p> <p>La superficie moyenne des appartements s'élève à 74 m², ce qui donne lieu à un prix moyen de 814 000 DH par appartements.</p> <p>Le CA prévisionnel s'élève à un montant de 87 288 000 DH, ce qui permet de dégager un bénéfice de 31 138 600 DH (hors FF), soit une marge de 36%.</p>
Budget d'investissement	<p>Le budget d'investissement ressort à un montant de 55 831 000 DH, ce budget d'investissement se ventile comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La valeur du terrain estimée par l'expert s'élève à un montant de 22 000 000 DH, soit un coût unitaire de 3 324 DH/m² négociable. - Le coût de construction tel qu'avancé par le promoteur s'élève à un montant de 29 331 000 DH, soit un coût unitaire de 4 432 DH/m² négociable. - Les frais divers s'élèvent à un montant de 680 DH/m² négociable.
Plan de financement	L'intervention de notre banque s'élève à 50% de la valeur estimée par l'expertise externe mandatée par notre banque et à hauteur de 49% du prix d'acquisition avancé par le promoteur.
Plan de remboursement	<p>La couverture de notre créance s'élève à 690% dont 444% assurée par la commercialisation des logements uniquement.</p> <p>Notre créance sera totalement remboursée par la commercialisation de 16 logements sur les 69 à réaliser, soit 23% de la consistance en logements.</p>

FICHE DE SYNTHESE

ARGUMENTAIRE CAF

Points forts	Points faibles / d'attention
<ul style="list-style-type: none"> - Emplacement du projet - Expertise du client dans le domaine de la promotion immobilière - La qualité du produit réalisé par le client, reconnue par ses clients acquéreurs, - Le marché de Kenitra, quant à la promotion immobilière, devenu de plus en plus important, - 	-

ARGUMENTAIRE FINANCEMENT

Points forts	Points faibles / d'attention
<ul style="list-style-type: none"> - Le client a la confiance des confrères qui lui ont financé plusieurs projets immobiliers et sont aussi demandeurs pour le financement de ce projet (terrain et construction) 	-

Avis favorable Resp. CAF

☒ Oui

Avis favorable Financement

☒ Oui

Avis DSAJ sollicité

☒ Oui

AVIS RISQUE

Points forts	Points faibles / d'attention
<ul style="list-style-type: none"> - Expérience du promoteur dans le domaine de la promotion immobilière. - Projet adapté à la zone d'implantation. - Perspectives de développement de la relation crédit-dépôt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Impayés de 16 KDH déclarés par notre banque au nom de l'associé unique de la société.

Avis favorable DEG

☒ Oui

☐ Non

Revue de conditions CAF/Financement

☐ Oui

☐ Non

Notation Client	Notation Projet	Notation globale CAF & Financement	Notation proposée	Tarification minimale
P4	C2	C	B vu la qualité de la relation	6,55% + TVA

TABLEAU DE SYNTHESE – PROMOTION IMMOBILIERE		
1. <u>PRET Acquisition de terrain</u>	Proposition CAF & Financement	Proposition GGRR
Montant	11.000.000 DH	
Taux d'intérêt	6,55% + TVA (*)	
Garanties	Hypothèque de 1 ^{er} rang sur le TF 544/R GPAD de M. EL JIRARI HICHAM	
Durée	Une année renouvelable une fois	
Frais d'étude	Exonération de 50%	
Commission d'Engagement	Exonération 3 mois	
Réserves	Production d'une expertise faisant ressortir une estimation minimale de 22.000.000 DH Production avant le déblocage du crédit de l'engagement du notaire en charge du dossier de procéder à : <ul style="list-style-type: none"> La mutation de la propriété au nom de la Société ELEGANCE PLACE L'inscription de l'hypothèque de premier rang au profit du Crédit Immobilier et Hôtelier en garantie du prêt qui serait accordé à la SOCIÉTÉ ELEGANCE PLACE Production de l'acte d'acquisition définitif de la parcelle de terrain, faisant ressortir un prix de vente minimum de 22.318.400 DH. La production du certificat de propriété ne faisant ressortir aucune des charges sus- visées hormis l'inscription de l'hypothèque de premier rang au profit du Crédit Immobilier et Hôtelier. 	- Régularisation des impayés déclarés au nom de l'associé unique de la société.
Engagements	<ul style="list-style-type: none"> Blocage du compte courant associé à hauteur de l'apport personnel à mobiliser, au titre de la présente acquisition, après concrétisation de l'opération d'acquisition du terrain, à maintenir jusqu'au remboursement intégral du prêt. Domiciliation du chiffre d'affaires généré par le projet à édifier sur le présent terrain auprès du CIH BANK, y compris les avances Clients. Affectation d'une partie du chiffre d'affaires au titre des unités, faisant partie du programme immobilier à réaliser sur le terrain au remboursement préalable du présent crédit acquisition de terrain. 	

(*) selon le CAF, le client souhaite une tarification de 6,15%

2. Crédit OPF :

Accord de principe au titre du financement partiel des travaux de construction, à hauteur d'un engagement global (crédit acquisition de terrain et prêt OPF), ne dépassant pas 70% du coût d'investissement (hors frais financiers), sous réserve de l'étude technique et juridique concluante.

CHARGE D'AFFAIRES	RESPONSABLE CAF
Avis favorable	Avis favorable
CHARGE DE FINANCEMENT	RESPONSABLE DFIH
DIRECTEUR FINANCEMENT IMMOBILIER ET HOTELIER	DIRECTEUR POLE IMMOBILIER ET HOTELIER