

MODELE TYPE DE CONTRAT MOURABAHA SUR PLANS D'UN LOGEMENT AUPRES DE FOND IMMOBILIER

II- CONTRAT MOURABAHA

ARTICLE 1 –OBJET DU CONTRAT MOURABAHA

La Banque vend par les présentes à **L'ACQUEREUR** qui accepte le bien désigné à l'article 18 du contrat de vente ci-dessus, ci-après appelé le « Bien », que la Banque a acquis sur ordre exprès de l'ACQUÉREUR.
L'ACQUÉREUR déclarant bien connaître le Bien pour l'avoir visité et choisi à l'effet du présent contrat MOURABAHA.

ARTICLE 2 : PROPRIETE ET MISE A DISPOSITION DU BIEN

Le Bien sera mis à la disposition de L'ACQUEREUR soit directement par LE VENDEUR choisi par lui, soit par le notaire. Cette mise à disposition est matérialisée par la signature du présent contrat entre L'ACQUEREUR et Le VENDEUR et la remise des clés.

Si pour une raison indépendante de la volonté de LA BANQUE, le Bien n'est pas mis à la disposition de l'ACQUEREUR dans les conditions et délais prévus par le contrat, le contrat sera annulé.

Il demeure entendu qu'en tout état de cause, le Bien est acquis et mis à la disposition de l'Acquéreur à ses risques et frais, et ce, dès Signature des présentes.

ARTICLE 3-PRIX ET MODALITES DE REGLEMENT

La présente MOURABAHA est consentie par **LA BANQUE** et acceptée par **l'ACQUEREUR** moyennant le prix précisé à l'article 21 des conditions particulières ci-après.
Ce prix comporte en sus des frais et dépens visés à l'article 24 ci-dessous, une margebénéficiaire en faveur de la Banque précisée à l'article 21 des conditions particulières.

Le prix sera réglé sous forme d'échéances payables aux dates et selon la périodicité précisée à l'article 22 des conditions particulières ci-après, et pour la première fois, à la date de signature des présentes.

D'un commun accord entre les Parties, **LA BANQUE** peut exiger le cas échéant de **l'ACQUEREUR** le paiement d'une avance lors de la signature des présentes, précisée à l'article 21 des conditions particulières.

Les échéances sont payables par fractions périodiques. Elles sont payables par prélèvement d'office sur le compte bancaire de **l'ACQUEREUR**. A ce titre, et

par sa signature des présentes, l'**ACQUEREUR**, autorise expressément **LA BANQUE** à prélever sur son compte bancaire.

ouvert sur ses livres, le montant desdites échéances, sans qu'il soit besoin d'une quelconque autorisation de prélèvements pour ce faire.

A défaut de règlement d'une seule des échéances, **LA BANQUE**, après mise en demeure d'exécuter dans les huit jours, adressée à **L'ACQUEREUR**, restée infructueuse, pourra demander le paiement de l'intégralité du prix restant dû.

ARTICLE 4 -PÉNALITÉ DE RETARD

En cas de retard dans le paiement, et sans préjudice de la faculté réservée à la Banque de provoquer la déchéance du terme, il sera dû de plein droit, par **L'ACQUEREUR**, dès l'instant où une échéance n'aura pas été honorée, une pénalité de retard forfaitaire dont le montant est précisé à l'article 25 des conditions particulières. Cette pénalité de retard est due dès constatation de l'échéance impayée.

ARTICLE 5- REMBOURSEMENT ANTICIPE

L'ACQUEREUR a la faculté, sous réserve de l'accord préalable de la Banque, de régler par anticipation totalement ou partiellement les sommes dont il reste redevable envers **LA BANQUE**. Étant entendu que le montant du paiement anticipé partiel ne pourra être inférieur à 5 échéances en cas de règlement mensuel, et sera imputé sur l'échéance la plus éloignée, ainsi de suite. Le règlement par anticipation devra faire l'objet d'une demande écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'agence domiciliaire de l'Acquéreur, dans les conditions et délais fixés par **LA BANQUE**.

ARTICLE 6 -ASSURANCE

L'ACQUEREUR peut contracter deux polices d'assurance, la première pour se couvrir contre le décès et l'invalidité et la seconde pour assurer le bien objet du présent contrat contre tous les risques.

6.1 Assurance Décès Invalidité

Pendant toute la durée de ce contrat, et jusqu'au complet paiement de toutes les sommes dues dans le cadre de la présente MOURABAHA, **L'ACQUEREUR** peut souscrire une assurance décès-invalidité, pour un montant équivalent au prix global d'acquisition du bien visé à l'article 21 des présentes, en désignant **LA BANQUE** en tant que Bénéficiaire exclusif de cette indemnité.

6.2 Assurance du Bien :

Pendant toute la durée de la MOURABAHA, et jusqu'au complet paiement de toutes les sommes dues dans le cadre de la présente MOURABAHA, **L'ACQUEREUR** s'oblige à faire assurer le Bien contre tous les risques de sinistre, auprès d'une compagnie d'assurance, en désignant **la Banque** en tant que Bénéficiaire exclusif de cette assurance. De ce fait, toute indemnité qui lui serait normalement versée en couverture des dégâts subis par le Bien, le sera entre les mains de **LA BANQUE**.

En cas de sinistre, et en tant que Bénéficiaire exclusif des indemnités

d'assurance, **LA BANQUE** recevra des compagnies d'assurances, même hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur toutes sommes qui pourraient être dues en vertu du contrat dans toutes ses dispositions en principal, frais, commissions et accessoires, d'après le décompte présenté par **LA BANQUE**, sans que les exceptions ou les contestations auxquelles ce décompte pourrait donner lieu puissent retarder ou invalider le versement à faire par la compagnie d'assurance.

Si les indemnités versées par la compagnie d'assurance ne sont pas suffisantes pour le règlement de ce qui est dû à la Banque, l'ACQUEREUR demeure toujours engagé à couvrir le reliquat restant dû au titre du présent contrat.

ARTICLE 7 : INTERDICTIONS ET ENGAGEMENTS

L'ACQUEREUR s'engage envers La BANQUE, pendant toute la durée de la MOURABAHA à :

- respecter l'ensemble des dispositions légales, notamment celles relatives aux textes fiscaux en vigueur, ainsi que tous les autres textes applicables à ce contrat, en particulier; il sera tenu de payer pendant toute la durée de la MOURABAHA, tous les impôts et taxes en vigueur ou qui viendraient à être créés;
- de prendre le bien vendu en son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix fixé ci-dessous pour quelque cause que ce soit;
- Jouir du bien et entretenir les lieux en bon père de famille en les maintenant en bon état et effectuer les réparations nécessaires;
- Prendre en charge intégralement tous les frais d'entretien et de maintenance du Bien, ainsi que toutes réparations ou autres;
- Contracter toutes assurances couvrant le Bien contre les conséquences d'événements tels que: détérioration, avarie, arrêt d'entretien, incendie, destruction, entre autres..., telles que prévues à l'article 6 des présentes relatif à l'assurance;
- Avertir **LA BANQUE** de toutes dégradations et grosses réparations pouvant porter préjudice au bien objet de la MOURABAHA;
- Respecter tout règlement d'immeuble établi ou à établir ultérieurement dans l'intérêt général des occupants;
- Prévenir immédiatement **LA BANQUE** de toute mesure judiciaire pratiquée sur le bien;
- Informer immédiatement **LA BANQUE** de tous les faits ou événements susceptibles d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du Bien ;
- Souffrir les servitudes passives et bénéficier de celles actives, le tout s'il en existe et tels que les charges et droits se trouvent énoncés au dossier du titre foncier des biens vendus et auxquels les parties se réfèrent expressément;
- Acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance, les taxes, impôts et charges de toute nature afférents au Bien;
- Supporter tous les frais, droits et honoraires des présentes et leurs suites quelles qu'elles soient y compris les frais d'enregistrement et de mutation;
- Contribuer aux charges de copropriété;
- Ne pas louer, aliéner ou faire apport à une société et plus particulièrement à un tiers de tout ou partie du bien objet de la MOURABAHA sauf accord exprès de la BANQUE,
- Ne pas déléguer ou céder ses salaires et revenus et garantir des dettes de tiers, notamment, par avals ou cautions.
- Ne pas contracter des dettes dont les charges éventuelles, cumulées avec celles de ses dettes actuelles, risquent d'excéder sa capacité de remboursement.

ARTICLE 8: BILLET A ORDRE

L'ACQUEREUR souscrit à l'ordre de la BANQUE un billet à ordre sur lequel est porté le montant à régler à la banque représentant le prix d'acquisition tel que mentionné à l'article 21 des présentes.

Il demeure entendu que la créance réelle est celle qui ressort du relevé de compte de la BANQUE. A cet égard, L'ACQUEREUR reconnaît formellement que le relevé de compte, conforme aux écritures comptables de la BANQUE, est considéré comme justificatif de la créance.

Ce billet à ordre ainsi causé ne créera aucune sorte de novation au présent contrat.

ARTICLE 9- DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR

La présente MOURABAHA est consentie et acceptée pour une durée fixée à l'article 22 des conditions particulières ci-dessous.

Elle prend effet à compter de la date de signature des présentes par les Parties, constatant le transfert de jouissance du Bien au profit de l'ACQUEREUR.

ARTICLE 10- RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat peut être résilié de plein droit par la BANQUE sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et ce suite à l'envoi d'une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception non suivi d'exécution dans un délai de huit

(8) jours, ainsi qu'en cas de non paiement d'une échéance ou de non exécution d'une seule des conditions du présent contrat, et sans que les offres de payer ou d'exécuter ultérieures, ou le paiement ou l'exécution après terme puissent lui enlever le droit d'exiger la résiliation encourue.

Dans le cas de la déclaration de la déchéance du terme pour l'une des raisons évoquées dans les présentes ou pour quelque cause que ce soit, l'ACQUEREUR devra verser à la BANQUE outre les sommes ayant entraîné la résiliation (échéances impayées) majorées de la pénalité de retard y afférente, les échéances non encore échues, les droits de timbre, frais et honoraires même non répétables; les frais et taxes prévus par la législation en vigueur et ce, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le présent contrat sera également résilié de plein droit si bon semble à la BANQUE en cas d'inexécution par l'ACQUEREUR ou par quelque autre coobligé de l'une quelconque des clauses des présentes et dans l'un des cas ci-après:

1/ - A défaut, par l'ACQUEREUR ou par quelque autre coobligé, d'avoir tenu vis-à-vis de la BANQUE les engagements prévus par le présent acte.

2/ - A défaut de paiement par l'ACQUEREUR ou par quelque autre coobligé de l'une quelconque des échéances convenues, à leur date.

3/ - En cas d'événement de nature quelconque, même de force majeure susceptible de porter atteinte à la valeur des Biens affectés en garantie.

4/ - Dans le cas où les justifications fournies par l'ACQUEREUR, où les déclarations faites par lui seraient fausses ou inexactes en totalité ou en partie, comme dans le cas où l'ACQUEREUR se serait rendu coupable de manœuvres dolosives ou frauduleuses à l'encontre de la BANQUE.

5/ - En cas de saisie des Biens soit objet de cette MOURABAHA, soit affectés en garantie lorsque l'ACQUEREUR n'aura pas produit à la BANQUE la mainlevée de la ou des dites saisies dans le délai de quinze (15) jours de leur date.

6/ - En cas de mise en règlement amiable ou liquidation judiciaire de l'ACQUEREUR ou de sa CAUTION comme en cas de déchéance commerciale prononcée à leur encontre.

7/ - En cas de fusion, dissolution, réduction du capital de l'ACQUEREUR et plus généralement en cas de modification statutaire, changement d'administrateur ou transfert d'actions ou de parts sociales réalisés sans le consentement de la BANQUE, lorsque l'ACQUEREUR est une personne morale.

8/ - Dans le cas où l'ACQUEREUR ferait l'objet de poursuites judiciaires quelconques pouvant entraîner la confiscation de ses Biens et dans tous les cas où sa situation serait considérée comme irrémédiablement compromise.

9/ - A défaut de maintien de l'assurance du Bien ou du gage, du paiement des primes y afférentes et de la production de leur justification.

10/ - En cas de décès de l'ACQUEREUR, (sauf accord exprès de la BANQUE de reporter le contrat sur la tête des héritiers moyennant établissement d'un avenant), si le contrat d'assurance ne peut être mis en jeu.

11/ - Dans tous les cas prévus par l'article 139 du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

Et de façon générale, en cas de violation par l'ACQUEREUR de l'une des obligations mises à sa charge par le présent contrat.

Article 11 : NULLITE D'UNE CLAUSE

Il est expressément convenu que si l'une des clauses du présent contrat est reconnue nulle sans objet, elle sera réputée non écrite et n'entraînera pas la nullité des autres stipulations.

Article 12: UNICITE ET INTEGRALITE

Les parties conviennent que le présent contrat, ses annexes et ses éventuels avenants constituent l'intégralité de l'accord passé entre elles relativement aux opérations décrites dans son objet.

Article 13 :FRAIS IMPOTS ET TAXES

Tous les frais, droit de timbre, impôts et taxes auxquels donneront lieu les présentes et leurs suites, seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Si des taxes ou impôts venaient à être créés ou modifiés sur les opérations objet des présentes, l'ACQUEREUR s'engage d'ores et déjà à les supporter.

ARTICLE 14 : GARANTIES ET RÉQUISITIONS

1 – Garantie hypothécaire :

A la sûreté et garantie du paiement de toutes sommes dont L'ACQUEREUR est ou sera redevable envers la Banque, en raison de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, L'ACQUEREUR et/ou La caution hypothécaire affecte (nt) et hypothèque (nt), en premier rang au profit de la Banque, à hauteur de la somme de -----, ce qui est expressément accepté par cette dernière, la propriété acquise par elle et revendue à L'ACQUEREUR.

La garantie hypothécaire portera sur la totalité de ladite propriété, ainsi que le tout se poursuivra et comportera sans aucune exception ni réserve, les différents immeubles composant la propriété y compris les constructions, les dépendances et les augmentations que L'ACQUEREUR et/ou La Caution hypothécaire pourraient faire.

2- Réquisition :

Les Parties aux présentes requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de

.....de bien vouloir inscrire sur le titre foncier objet du contrat de: La mutation immobilière objet du contrat de vente ci-dessus;

Une hypothèque en premier rang en faveur de la BANQUE pour garantir le paiement du prix du financement par MOURABAHA précisé à l'article 21 des conditions particulières.

3- Autres Garanties :

A préciser le cas échéant.

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :
Par LA BANQUE en son siège social.

Par l'**ACQUEREUR** à l'adresse indiquée à l'article
17 ci-dessous Par **LE VENDEUR** à l'adresse
indiquée à l'article 17 ci-dessous Par **LA CAUTION** à
l'adresse indiquée à l'article 17 ci-dessous

**ARTICLE 16: REGLEMENT DES LITIGES & CLAUSE ATTRIBUTIVE DE
JURIDICTION**

Le présent contrat est régi par le Droit Marocain.
Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution de présentes sera
soumis au Tribunal de Commerce relevant du siège social de la Banque, sauf
si cette dernière opte pour celui de l'Acquéreur.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 17 : IDENTITE DES PARTIES

LA BANQUE

LE VENDEUR

- Prénom/Raison sociale :
- Nom/Forme Juridique :
- CIN n°/Capital :
- Adresse/ Siège social :
- Ville/ N° RC & ville:

l'ACQUEREUR

- Prénom/Raison sociale :
- Nom/Forme Juridique :
- CIN n°/Capital :
- Adresse/ Siège social :
- Ville/ N° RC & ville:

LA CAUTION

- Prénom/ Raison sociale :
- Nom Forme/ Juridique :
- CIN n°/
- Adresse/ Siège social :
- N° RC & ville :

ARTICLE 18: DESIGNATION DU BIEN

La totalité de la propriété, consistant ensitué au
..... sis à

.....
A titre divis : Fraction n°du règlement de copropriété, objet du titre
foncier n°.....Propriété dited'une superficie de composée
comme suit :

-

-

A titre indivis :/èmes des parties communes indivises de la propriété
originelle dite

.....objet du titre foncier mère n°.....que
l'Acquéreur déclare bien connaître pour l'avoir visitée.

ARTICLE 19.- ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le **VENDEUR** déclare qu'il est propriétaire du Bien présentement vendu en
vertu des pièces et documents versés au dossier du titre foncier et
notamment, de l'acte d'achat dont la date et les références sont indiquées ci-
après :

-

-

ARTICLE 20: MODALITES DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION EN FAVEUR DU VENDEUR

La Banque a réglé au VENDEUR le prix de vente, soit la somme de directement
entre les mains du Notaire soussigné qui les remettra au **VENDEUR** à la
vue du Notaire soussigné et en passant par sa comptabilité.

De laquelle somme ainsi payée, le vendeur ès-qualité consent à la Banque
bonne et valablequittance définitive et sans réserve.

ARTICLE 21: PRIX DE CESSION DU BIEN

Le prix de cession du (des) Bien (s), à la date de sa (leur) revente par la BANQUE est fixé à :

<u>Prix d'acquisition HT TVA</u>	
<u>sur Prix d'acquisition</u>	
<u>Avance</u>	
<u>Frais d'enregistrements*</u>	
<u>Frais de mutation* Autres</u>	
<u>frais (à préciser) Marge</u>	
<u>Bénéficiaire HT Marge</u>	
<u>bénéficiaire TTC Prix total</u>	
<u>de cession</u>	

* :il y a lieu de renseigner les frais supportés à la fois par la Banque et répercutés sur l'acquéreur et ceux payés directement par l'acquéreur.

ARTICLE 22 – DUREE DE LA MOURABAHA & MODALITES DE PAIEMENT DESECHANCES

Nombre d'échéances	Montant de l'échéance TTC

Durée de la MOURABAHA : la présente MOURABAHA est conclue pour une durée de

ARTICLE 23 : FRAIS D'ASSURANCES

Compagnie d'Assurances	N° de la Police	Prime de l'Assurance - Vie
Compagnie d'Assurances	N° de la Police	Prime de l'Assurance du Bien

ARTICLE 24- Frais de dossier et d'expertise:

Pour les besoins du présent contrat MOURABAHA, le client a engagé les frais suivants pour l'acquisition du Bien :

Frais de dossier :

Frais d'expertise :

ARTICLE 25– MONTANT DE LA PENALITE DE RETARD

Le montant de la pénalité de retard correspond à 5% du montant toutes taxes comprises de l'échéance impayée.



ARTICLE 26 : POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes pour accomplir toutes les formalités y afférentes où besoin sera.

Fait en exemplaires

A....., le

LA BANQUE

LE VENDEUR

(Cachet et Signature)

(Cachet et Signature)

L'ACQUEREUR

(Signature à légaliser)

(faire précéder la signature de la mention

la signature de la mention manuscrite « LU ET APPROUVE »)

APPROUVE »)

LA CAUTION

(Signature à légaliser)

(faire précéder

manuscrite « LU ET







