

**CAHIER DES CHARGES DU PARC INDUSTRIEL DE
SOUALEM PARK INDUSTRIES**

SOUALEM

P A R K I N D U S T R I E S

TABLE DES MATIERES

Préambule.....	3
Chapitre 1 : Généralités	4
Article 1 : Définitions	4
Article 2 : Durée du C.C.....	5
Article 3 : Destination du projet.....	5
Article 4 : Consistance du Parc Industriel.....	6
Article 5 : Cadre juridique	7
Article 6 : Situation et description technique du terrain	7
Article 7 : Désignation des Lots	8
Article 8 : Bornage des Lots.....	8
Article 9 : Contenance des Lots.....	8
Chapitre 2 : Conditions de cession des Lots	9
Article 10 : Morcellements et maintien de l'affectation du sol.....	9
Article 11 : Autorisation de construire	9
Article 12 : Dispositions financières	9
Chapitre 3 : Dispositions techniques d'aménagement et d'équipement	10
Article 13 : Intégration urbanistique	10
Article 14 : Droit de l'Acquéreur	10
Article 15 : Travaux à la charge de l'Acquéreur.....	10
Chapitre 4 : Dispositions techniques et réglementaires de construction	15
Article 16 : Prescriptions communes à l'ensemble du Parc Industriel.....	15
Chapitre 5 : Procédure et obligations dans le cadre de l'attribution des Lots	17
Article 17 : Procédure d'attribution, de déchéance et de suivi de valorisation des Lots de terrains.....	17
Article 18 : Déclarations de l'Acquéreur.....	17
Article 19 : Modalités de paiement et inscriptions des Lots	18
Article 20 : Réajustement du prix de vente	18
Article 21 : Obligations à la charge de l'Acquéreur	19
Article 23 : Election de domicile	24
Annexe 1 : Cahier des charges urbanistiques	26
Annexe 2 : Les Equipements et Services du Lotissement	27
Annexe 3 : Récapitulatif des Lots industriels.....	28

Annexe 4 : Plan de masse.....	30
Annexe 5 : Liste des experts.....	309

Préambule

Il est créé un Parc Industriel Soualem Park Industries (SPI) bénéficiant d'une zone d'aménagement réglementée et équipée, et d'un cadre spatial moderne pour accueillir l'implantation d'activités industrielles.

Afin de régir les relations entre la Société de Projet (SPI) et les Acquéreurs intéressés, le présent Cahier des Charges accompagnant le plan d'aménagement du nouveau Parc Industriel Soualem Park Industries, a été constitué.

Il a pour objet de déterminer :

- Les spécifications liées à l'ensemble du Parc Industriel notamment le nombre et la superficie des Lots ;
- Les modalités de cession des Lots ;
- Les dispositions techniques de l'aménagement des Lots ;
- Les obligations des Acquéreurs ;
- Les modalités et les conditions d'attribution, de paiement, d'inscription et de valorisation des Lots et ;
- Les conséquences liées au non-respect des délais contractuels ainsi que la non valorisation des lots.

Les dispositions du présent Cahier des Charges, et ses annexes, notamment celles du Cahier des Charges Urbanistiques figurant en Annexe 1, constituent un tout indissociable, formant le cadre juridique global lié aux phases de constructions et d'équipement du Parc. Elles sont applicables obligatoirement à tous les Acquéreurs de Lots dans le Parc Industriel SPI.

Le présent Cahier des Charges et ses annexes feront partie intégrante de l'acte de vente.

Le présent Cahier des Charges et ses annexes sont soumis à la loi marocaine.

Chapitre 1 : Généralités

Article 1 : Définitions

« Achèvement des Travaux »	signifie que l'ensemble des ouvrages et travaux ont été exécutés et que sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation du Lot.
« Acquéreur(s) »	désigne le(s) investisseur(s) privé(s) qui ont soumissionné afin de se voir attribuer un Lot.
« AMI »	désigne l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'acquisition de lots de terrains et la réalisation d'unités industrielles au sein du Parc Industriel SPI.
« C.C. » ou « Cahier des Charges »	désigne le présent cahier des charges.
« Cahier des Charges Urbanistiques »	désigne le cahier des charges urbanistiques joint en Annexe 1.
« Démarrage des Travaux »	désigne une construction dont les travaux de fondations sont finalisés.
« CRUI »	désigne la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement de la région Casablanca-Settat en charge de l'attribution des Lots et la validation des projets.
« Equipement(s) et Service(s) »	désigne les parties communes, infrastructures, espaces et/ou bâtiments du Parc Industriel SPI dont l'usage est affecté à l'ensemble des Acquéreurs.
« Frais et Charges de Reprises »	désigne les droits d'enregistrement, les droits de conservation foncière, les frais liés à la levée de tout droit réel, sûreté, charge foncière et impôts grevant le Lot ainsi que les travaux et constructions y édifiés (à l'exclusion des servitudes découlant le cas échéant de l'autorisation de construire), les coûts de commercialisation, les frais d'expertise ainsi que tout autre frais y afférent.
« Lot(s) »	désigne, les lots de terrain (bâties ou nus) du Parc Industriel SPI, vendus aux

	Acquéreurs ou à recevoir des Equipements.
« Lotissement »	désigne l'ensemble de Lots composant le Parc Industriel SPI.
« Parties »	désigne l'Acquéreur et la Société de Projet.
« Société de Projet »	désigne la société Soualem Park Industries en charge du développement, de la commercialisation et de la gestion du Parc Industriel Soualem Park Industries.
« Parc Industriel SPI »	désigne le nouveau parc industriel de Soualem Park Industries.

Article 2 : Durée du C.C.

Les stipulations du présent Cahier des Charges entreront en vigueur lors de la date de signature du C.C. par l'Acquéreur et resteront en vigueur tant que ce dernier restera propriétaire du lot, étant entendu entre la Société de Projet et l'Acquéreur, que les différentes clauses liées à l'indemnisation ou à la gestion du Parc Industriel SPI demeurent en vigueur.

Article 3 : Destination du projet

3.1. La vocation du Parc Industriel SPI

Le Parc Industriel SPI a pour vocation d'accueillir des activités industrielles (industries de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie telles que définies par le Dahir du 25 août 1914 portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et l'Arrêté Viziriel du 13 octobre 1933 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, tels que modifiés et complétés), ainsi que des Equipements et Services.

L'objectif de ce Parc Industriel SPI est de développer un nouveau modèle de parcs industriels durables et attractifs pour les industriels, dans le cadre d'un processus de commercialisation transparent et accessible à tous.

Afin de garantir le bon fonctionnement du Parc Industriel SPI, et, en vue de créer un espace d'activités équilibré sur le plan socio-économique, le Lotissement comporte un ensemble d'Equipements techniques, de proximité, restauration, infirmerie, commerce, station-service, hôtel, crèche et autres éventuelles commodités.

3.2. Les activités interdites

Les activités interdites au sein du Parc Industriel SPI sont les suivantes :

- Les établissements industriels de 1^{ère} catégorie tels que défini par le Dahir du 25 août 1914 portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et l'Arrêté Viziriel du 13 octobre 1933 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, tels que modifiés et complétés ;
- Les constructions provisoires à caractère insalubre, ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit hors période de chantier ;
- L'exploitation de toute carrière. Cependant, l'extraction sur place de matériaux pour les chantiers est permise pendant la période de construction ;
- L'habitation à l'exclusion d'un logement de fonction par Lot.

3.3. La gestion du parc industriel

La Société de Projet portant le Parc Industriel SPI assurera la gestion des espaces communs et des installations communes, ainsi que le fonctionnement du site pour une durée minimale de quinze (15) années renouvelables, soit jusqu'au 22 novembre 2037. En conséquence, l'Acquéreur s'engage à avoir recours à la Société de Projet jusqu'à cette date au minimum et à ne pas contester cette durée minimale de gestion de quelque moyen que ce soit.

La Société de Projet aura notamment les responsabilités suivantes :

- L'entretien des espaces communs et de ses installations ;
- La gestion des voiries et du mobilier urbain ;
- La gestion et l'entretien de l'éclairage ;
- Le nettoyage des espaces communs ;
- La gestion des déchets (hors déchets spécifiques, l'éventuel ramassage des déchets polluants ou présentant des dangers pour l'environnement pourra faire l'objet d'une convention spéciale) ;
- Le gardiennage et la sécurité ;
- L'accueil ;
- La gestion des doléances par le responsable QHSE ;
- La mise en place et la gestion d'équipements (restauration, mosquée, infirmerie, hôtel, commerces et autres activités de services) ;
- Le respect de l'aspect environnemental et social dans le cadre de l'exploitation du parc.

Article 4 : Consistance du Parc Industriel

La Parc Industriel SPI sera réalisée sur un terrain d'une superficie de 51 ha20A, objet du T.F n° 27994/C, situé dans la commune de Had Soualem, relevant de la province de Berrechid.

SPI dispose de terrains pouvant répondre à des besoins en petites superficies, avec une majorité de parcelles inférieures à 2 500 m². La programmation de SPI prévoit des terrains allant de 680 m² à près de 16 000 m². Pour les besoins en grandes superficies, il est également possible de regrouper les parcelles. Le site de SPI totalise 342.924,8 m² de parcelles industrielles cessibles.

4.1. Lots réservés à l'activité industrielle

En vue de contrôler et d'harmoniser l'occupation du Parc Industriel SPI, les dimensions des Lots sont indiquées à titre indicatif et peuvent varier à la hausse ou à la baisse, sans toutefois enfreindre les dispositions réglementaires contenues dans le C.C.

4.2. Lots réservés aux Equipements et Services

En vue de s'adapter à la nature et à la taille de la demande en termes d'Equipements, les dimensions des Lots sont indicatives et peuvent varier à la hausse ou à la baisse.

Par ailleurs, en vue de créer un cadre urbain de qualité ayant pour impact direct la valorisation du Parc Industriel SPI, des mesures afférentes à l'esthétique seront prises, telles que figurant dans le Cahier des Charges Urbanistiques annexé au présent C.C.

Article 5 : Cadre juridique

Le Lotissement est soumis aux dispositions particulières du présent Cahier des Charges ainsi qu'aux dispositions générales du Dahir N°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements, ainsi qu'à tous les règlements intervenus ou à intervenir en la matière.

Il est également régi par les textes suivants :

- La Loi n°102-21 relative aux Zones industrielles ;
- Le décret n°1-92-31 du 17 Juin 1992, portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 ;
- Le Décret n°2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant Le règlement général de construction ;
- La Loi 66-12 relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de constructions promulguée par le Dahir N°1-16-124 du 25 Aout 2016 ;
- La Loi n° 106-12 dont découle le régime de la copropriété et qui vient modifier et compléter la Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- La Loi n° 12-03 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- La loi n°47-18 du 7 jourmada II 1440 (13 février 2019) portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement.

Article 6 : Situation et description technique du terrain

Le Lotissement du Parc Industriel SPI d'une superficie de 51ha20Aa, objet du présent C.C., est situé à environ 5 kilomètres de l'échangeur de Had Soualem.

6.1. Statut foncier

L'assiette foncière est composée d'un terrain immatriculé à l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie de Had Soualem sous le numéro du titre foncier 27994/C.

6.2. Périmètre d'aménagement

Le présent Cahier des Charges s'applique au Parc défini par le périmètre d'aménagement du Parc Industriel, lequel est délimité sur le plan de masse, tel que figurant en Annexe 4.

Article 7 : Désignation des Lots

La désignation des Lots, ainsi que le tracé des différentes composantes du Lotissement, notamment les voies d'aménagement, font l'objet du plan de masse figurant en Annexe 4.

Article 8 : Bornage des Lots

Le bornage des Lots sera fait en référence à l'arrêté viziriel du 20 Rajeb 1333 (3 juin 1915) tel qu'il a été modifié ou complété, dictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.

Article 9 : Contenance des Lots

La surface de chaque Lot ne sera définitive qu'après l'opération de bornage, et de l'établissement des dossiers cadastraux. Les Acquéreurs des Lots sont censés prendre les Lots tels qu'ils se comportent selon les limites indiquées sur le plan autorisé, avec toutes les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues et sans qu'il puisse y avoir de leur part action de résiliation pour vice caché ou erreur de contenance ou d'évaluation supérieure ou inférieure, en plus ou en moins ou égale à 5% de la superficie portée sur le plan autorisé. La variation de la superficie en plus ou en moins de 5% donnera lieu à réajustement du prix de vente et n'affectera en rien l'accord donné lors de la réservation du Lot.

Les Acquéreurs s'engagent en outre à s'acquitter de toutes les taxes communales, les impositions existantes ou à venir afférentes à ladite propriété et ce à la date des jours de l'entrée en jouissance de celle-ci (taxe de construction, taxe de branchement à l'égout, taxe de premier établissement liée à l'eau et électricité, installations des compteurs individuels etc.), ainsi que les charges liées à la copropriété.

Chapitre 2 : Conditions de cession des Lots

Article 10 : Morcellements et maintien de l'affectation du sol

Tout morcellement des Lots est strictement interdit. L'Acquéreur est tenu d'utiliser son terrain exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé et conformément au présent C.C.

Article 11 : Autorisation de construire

Les Acquéreurs autorisés à s'installer dans le Parc Industriel sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment, en ce qui concerne :

- Le permis de construire ;
- Les arrêtés communaux réglementant la voirie ;
- L'hygiène industrielle ;
- La législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles ;
- La réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens de prévention et de lutte contre les incendies ;
- L'étude d'impact environnementale (en cas d'assujettissement) ;
- L'autorisation d'exploitation ;
- De manière générale toute autorisation requise par la législation en vigueur.

Toutes les constructions devront se conformer aux règlements en vigueur et au C.C. Elles feront obligatoirement l'objet d'une autorisation de construire délivrée par les services concernés : avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'Acquéreur devra obtenir les autorisations requises de ces services. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses maîtres d'œuvres, architectes, bureau d'études, ingénieurs, hommes de l'art, etc.

Par ailleurs, l'Acquéreur s'engage à construire conformément à la destination du Lot, telle que présentée par ses soins lors de la soumission de son projet.

N.B. : Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection qui devront être pris en charge intégralement par l'Acquéreur concerné sous peine de poursuites judiciaires.

Article 12 : Dispositions financières

La Société de Projet collectera « les redevances pour charges communes et services rendus » de la part des Acquéreurs au titre des prestations de gestion du Parc Industriel SPI. Les montants et les modalités de calcul de cette rémunération appelée « redevances pour charges communes et services rendus » seront fixés par la Société de Projet sur la base des dépenses engagées dans les conditions arrêtées par un règlement de copropriété, qui fera partie intégrante de l'acte de vente. Une première estimation des charges de copropriété pourra être intégrée au niveau du contrat de réservation.

Chapitre 3 : Dispositions techniques d'aménagement et d'équipement

Article 13 : Intégration urbanistique

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'assurer l'intégration des constructions et des aménagements dans le cadre naturel (volumétrie, plantations, topographie, etc.), environnemental (suppression des risques importants de pollution, etc.) et spatial (urbanisme, architecture, aménagements, etc.) conformément au Cahier des Charges Urbanistiques.

Article 14 : Droit de l'Acquéreur

Tout Acquéreur aura sur le Parc Industriel SPI les droits de jour, vue et issue comme sur toute voie. Il aura les mêmes droits de circulation sur toute la voirie, que son terrain y ait ou non accès.

Article 15 : Travaux à la charge de l'Acquéreur

15.1. Les travaux de viabilité

Les travaux de viabilité incombant à l'Acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. Avant démarrage des travaux, l'Acquéreur devra présenter à la Société de Projet les plans de viabilisation.

Les travaux de viabilité incombant à l'Acquéreur comprennent :

- les travaux de voies à l'intérieur du Lot ;
- la réalisation des accès depuis la limite de la propriété jusqu'à la bande roulante de la voie de desserte, y compris la réalisation des canalisations intérieures au Lot, dont le plan sera communiqué à la Société de Projet ;
- le raccordement aux réseaux divers du Lotissement : l'Acquéreur effectue tous les travaux de raccordement et de branchement aux réseaux. Les contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires sont à la charge de l'Acquéreur. D'une manière générale, l'Acquéreur devra, après exécution des branchements, remettre sans délai les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.

15.2. Dispositions relatives à l'assainissement

15.2.1. Réalisation du réseau privé par l'Acquéreur

L'Acquéreur réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux publics. Il s'informera auprès des autorités compétentes de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son Lot.

Ces réseaux devront être assurés de leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement, les matériaux employés devront être de même nature que les

réseaux publics réalisés par la Société de Projet conformément aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité de tuyaux, type de regard de visite, type bouche à grille ou avaloir, tampon de fermeture de regard, type de regard, type de regard à grille, siphon de sol, etc.).

L'Acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations publiques afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son Lot.

L'Acquéreur qui installerait des orifices d'évacuation à un côté inférieur au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation.

D'autre part, en vue d'éviter les reflux des eaux dans les sous-sols et parkings enterrés éventuels du secteur industriel et dans les bâtiments, cours, etc. de l'ensemble du Parc Industriel SPI lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique, les branchements bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles. Les joints de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

15.2.2. Nature des effluents et prévention des pollutions

La Société de Projet et ses sous-traitants devront s'assurer que le système de drainage des eaux pluviales permettra de minimiser et de contrôler le ruissellement et l'érosion de la surface que ce soit en phase de travaux ou en phase d'exploitation.

Le système de drainage des eaux pluviales comprendra un système de rétention de sédiment et un déshuileur nécessaire pour veiller à ce que l'écoulement ne comporte pas de sédiments en excès et d'autres constituants au point de décharge.

Les zones de stockage des matières dangereuses et des déchets dangereux doivent être conçues de manière à éviter que les précipitations entrent dans ces zones et éviter les émissions d'eaux usées au sol, cours d'eau, ou dans le système de drainage des eaux pluviales.

Les zones de stockage des matières dangereuses (carburant, lubrifiants, etc...), doivent être étanchéifiées et comprendre un bac de rétention.

Le stockage des déchets dangereux (huiles usagées et substances huileuses minérales, résidus de peinture, absorbant, chiffons de nettoyage et vêtements de protection, sols qui peuvent être contaminés, conteneurs et emballages contenant des produits dangereux tels que produits de nettoyage, huile, graisse, colle et peinture, etc.) doit se faire de manière à ce qu'il n'y ait pas de contact entre ces déchets et les eaux pluviales. Ce stockage peut se faire soit dans des contenants fermés et étanches, soit sur des plateformes couvertes et étanchéifiées. Ces zones de stockage sont situées au niveau de l'emprise du chantier.

La conception et le lieu des zones de stockage permanentes / temporaires prendront en considération les risques potentiels de contamination du sol. Le ruissellement ne pourra pas pénétrer dans les zones où des matières dangereuses sont entreposées, manipulées ou transférées. Si le ruissellement peut pénétrer dans les zones potentiellement contaminées, un système de drainage dédié dirigera le ruissellement vers des réservoirs dédiés afin d'éviter les impacts sur les sols et les eaux souterraines.

Les fluides contenus dans ces réservoirs seront collectés par les opérateurs agréés et traités comme eaux usées dangereuses. Le système de drainage des eaux pluviales comprendra un système pour retenir les ordures transportées par les eaux de ruissellement. Le système sera situé à la limite du projet et permettra un accès facile à la collecte des matériaux retenus.

Le système de drainage des eaux pluviales sera en mesure d'accueillir et d'évacuer les eaux de ruissellement afin de protéger l'équipement dans les situations les plus défavorables selon les conditions locales de pluies et la zone du site et selon les conditions de couverture du sol et de végétation.

Le système de drainage des eaux pluviales devra tenir compte de l'augmentation de la vitesse de l'écoulement de l'eau dans un canal en béton et examiner les conditions d'inondation qui peuvent potentiellement être causées en aval (en particulier au niveau du point de décharge) pour éviter l'érosion.

Les installations du chantier (les bureaux, base vie) doivent être pourvus d'installations sanitaires en nombre suffisant (fosses septiques régulièrement vidangées par une entreprise dûment agréée, lavabos et douches). La Société de Projet doit respecter les règlements sanitaires en vigueur. La Société de Projet doit mettre toutes les mesures nécessaires pour éviter toute sorte de pollution des eaux ou des sols.

Il est interdit au Partenaire Privé de rejeter les effluents liquides pouvant entraîner des stagnations et incommodités pour le voisinage, ou des pollutions des eaux de surface ou souterraines. La Société de Projet devra mettre en place un système de traitement autonome pour les eaux domestiques des installations de chantier.

Il est interdit d'injecter un quelconque produit dans les eaux souterraines, les cavernes, les excavations, etc. ou d'enfouir des déchets sans autorisation écrite des autorités compétentes, quelle que soit leur composition.

15.2.3. Raccordement et branchements du réseau public

La Société de Projet mettra en application le cahier des charges techniques de l'aménagement du Parc Industriel qui définit les caractéristiques techniques des réseaux (eaux pluviales et eaux usées en séparatif) et les conditions de raccordement des industriels au réseau in site du Parc Industriel.

La qualité des rejets industriels devra être conforme aux exigences de la Convention qui sera signée entre la RADEEC et chaque industriel pour son raccordement.

Le contrôle des rejets liquides des industriels du parc industriel sera réalisé par la RADEEC.

L'Acquéreur devra mettre en place un point de contrôle accessible à la RADEEC et la Société de Projet doit s'assurer de son accessibilité.

Un déshuileur/débourbeur sera mis en place avant chaque point de rejet du réseau d'eaux pluviales dans le milieu naturel. L'entretien des réseaux est à la charge de la RADEEC.

L'entretien des réseaux in site est à la charge de la RADEEC.

Un bassin de confinement des eaux d'extinction d'incendie sera mis en place au sein du Parc Industriel.

En cas d'incendie, les eaux d'extinction d'incendie stockées dans ce bassin seront analysées pour identifier les destinations en fonction de leur qualité (envoi vers la STEP, ou rejet dans le milieu naturel au point de rejet des eaux pluviales, etc...). La destination des eaux d'extinction d'incendie devra être validée par le Partenaire Public.

15.3. Prescriptions spéciales de prévention

Les travaux de viabilité précités ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. L'Acquéreur de Lot sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ses travaux particuliers.

L'Acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie des réseaux divers et d'aménagement général exécuté par la Société de Projet, et plus généralement des dégâts causés aux terrains et lieux communs. L'Acquéreur devra avertir de ces obligations et charges, les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

15.4. Aires de stockage des matières polluantes ou dangereuses

L'Acquéreur et ses sous-traitants s'abstiendront de déverser ou d'épandre sur les sols, ou routes, etc. des produits pouvant engendrer une pollution des sols.

Pour limiter les risques de contamination des sols, la Société de Projet et ses sous-traitants veilleront à ce que :

- Les produits chimiques, carburants, lubrifiants et peintures soient stockés dans des endroits dédiés sur des surfaces imperméables pour éviter les fuites sur le sol et soient contenus à l'intérieur d'une digue secondaire (110 % du plus grand conteneur).
- La conception et le lieu des zones de stockage permanentes / temporaires prendront en considération les risques potentiels de contamination du sol. Le ruissellement ne pourra pas pénétrer dans les zones où des matières dangereuses sont entreposées, manipulées ou transférées. Si le ruissellement peut pénétrer dans les zones potentiellement contaminées, un système de drainage dédié dirigera le ruissellement vers des réservoirs dédiés afin d'éviter les impacts sur les sols et les eaux souterraines. Les fluides contenus dans ces réservoirs seront collectés par les opérateurs agréés et traités comme eaux usées dangereuses...
- Les zones de stockage de matières dangereuses seront positionnées loin des grands axes de transport et des activités de construction, afin d'éviter d'éventuelles collisions de véhicules ou d'autres machines.
- L'inspection régulière des collecteurs d'égouttement et les conteneurs pour détecter les déversements et les fuites.
- La fourniture des kits pour la gestion de déversement accidentel dans toutes les zones où des liquides dangereux sont stockés.

- L'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de préparation aux situations d'urgence et d'intervention, pour intervenir immédiatement sur la zone affectée en cas de déversement ou de fuite de produits chimiques, carburants, peintures et matières dangereuses.
- L'imperméabilisation des zones de lavage des équipements, machines et véhicules et leur équipement d'un déshuileur/déboureur avant le rejet des eaux dans le milieu naturel.
- La zone d'entretien des véhicules sera installée sur une plateforme imperméabilisée avec un système de récupération des produits polluants (hydrocarbures, huiles, etc.).
- Si l'on observe un sol contaminé pendant l'activité de construction, le sol contaminé identifié sera excavé séparément, et stocké sur place, conformément aux mesures environnementales adéquates concernant la gestion des déchets, afin d'éviter la contamination croisée. Un exploitant agréé prélèvera le sol contaminé pour l'élimination.
- La participation des ouvriers de construction à des programmes de formation et des séances d'initiation à la sécurité en ce qui concerne le transport et la manutention des matières dangereuses.

15.5. Stationnement

Tout stationnement sur les voies du Parc Industriel en dehors des zones dédiées est interdit.

15.6. Desserte des Lots

Les accès aux unités industrielles devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur les voies.

15.7. Nuisance et pollution

D'une manière générale, le stockage et la manipulation de substances potentiellement polluantes ou dangereuses (huiles, carburant...) devra respecter les principes suivants :

- limitation des quantités stockées.
- stockage organisé, en un site ou selon des modalités ne permettant pas l'accès à une personne extérieure au chantier.
- manipulation par des personnels responsabilisés, sensibilisé et formés.
- signalisation du site de stockage par un panneau indiquant la nature du danger. La signalétique devra être compréhensible par tous (utilisation de pictogramme, langue arabe et éventuellement française).
- le stockage ou confinement des matières dangereuses (produits chimiques, transformateur, huile diélectrique, etc...) se fera sur rétention (cuve ou bac) pour prévenir les déversements accidentels et la pollution du sol. Le drainage se fera de manière adéquate afin de prévenir les pollutions.

- les produits chimiques utilisés devront être munis de fiche de données de sécurité à afficher sur le lieu de stockage avec une signalétique de danger et une matrice de compatibilité.
- tous les équipements électriques / huiles diélectriques mis en place doivent être garantis sans PCB.
- chiffons imprégnés par de la matière inflammable, doivent être stockés dans des conteneurs fermés et métalliques.

Les véhicules légers, engins, camions de chantiers utilisés par la Société de Projet et ses sous-traitants devront être conformes aux exigences de la réglementation nationale.

Les principales sources de poussière et émissions anthropiques sur le site du projet pendant la construction proviendront de :

- L'excavation et le terrassement, ex : les mouvements de sol, le nivellement (déblai et remblai), préparation de la tranchée pour la conduite d'eau.
- Les mouvements de véhicules sur les surfaces non revêtues.
- Les mouvements de véhicules vers et depuis le site (exemple : pour les livraisons).
- La poussière de matériaux poudreux stockés non couverts ou de camions transportant des matériaux pulvérulents.

Pour limiter les émissions de poussières pendant la phase de construction, la Société de Projet et ses sous-traitants veilleront à ce que :

- La préparation du site et le nivellement ne soient entrepris pendant les périodes de vents faibles.
- Le stockage de matériaux pulvérulents sur des hauteurs supérieures à 5 mètres soit évité dans la mesure du possible, et des pulvérisations de suppression de poussières soient effectuées sur les tas en cas d'envol de poussières.
- Les stocks de matériaux pulvérulents soient couverts.
- Lorsque du sable et d'autres matériaux poussiéreux seront transportés sur le site, les camions ne soient pas surchargés et soient couverts / bâchés correctement pour éviter tout envol en cours de route.
- Les matériaux poussiéreux (exemple : ciments) soient entreposés et transportés dans des conteneurs scellés.

Chapitre 4 : Dispositions techniques et réglementaires de construction

Article 16 : Prescriptions communes à l'ensemble du Parc Industriel

16.1. Accès aux personnes handicapées

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments doivent répondre aux normes en vigueur d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

16.2. Aspects des constructions et autres prescriptions architecturales

- L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'image et du positionnement du Parc Industriel.
- Les matériaux de remplissage utilisés (tels que briques creuses, parpaing etc.) ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs. En aucun cas, les bâtiments ne devront présenter un aspect inachevé.
- Les peintures dominantes devront être soumises à l'agrément de la Société de Projet. Une remise en l'état de toutes les peintures extérieures devra être effectuée tous les cinq ans.
- Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté des voies principales.
- En tout cas, ces façades devront recevoir l'approbation de la Société de Projet, et être réalisées conformément aux plans approuvés sous peine de ne pouvoir commencer l'activité sur le Lot attribué.
- L'usage abusif des arcs et arcades dans les ouvertures est à proscrire. L'arcade ne devra être utilisée que dans le cas d'une composition à caractère dominant.
- Les toits en pente sont autorisés, leur inclinaison ne peut pas dépasser 15%.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Le vocabulaire architectural doit être simple, basé sur le répertoire des figures géométriques premières, les volumes seront sobres sans effets ostentatoires.

Chapitre 5 : Procédure et obligations dans le cadre de l'attribution des Lots

Article 17 : Procédure d'attribution, de déchéance et de suivi de valorisation des Lots de terrains

17.1. Présélection et validation des dossiers

La présélection des dossiers sera réalisée par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement de la région de Casablanca-Settat qui analysera et notera les dossiers sur la base de la grille d'évaluation figurant dans l'AMI.

Les Acquéreurs retenus seront informés du résultat de la phase de présélection. Ils se verront adresser une proposition de Lot, étant clairement précisé que la proposition de Lot ne constitue ni une promesse ni un engagement ferme d'attribution du Lot. Les demandes d'attributions devront ensuite être validées par la CRUI une fois les réceptions provisoires du lotissement obtenues par la Société de Projet.

17.2. Confirmation de la réservation par la Société de Projet

Suite à l'obtention de l'accord de principe de la CRUI, l'Acquéreur retenu aura un délai de rigueur d'un (1) mois à compter de la notification de la décision de ladite commission pour signifier son acceptation de la proposition de lot faite. Suite à l'acceptation du lot par l'Acquéreur retenu, celui-ci aura un délai de rigueur d'un (1) mois à compter de la notification de la décision pour compléter les formalités de réservation du lot avec la Société de Projet Soualem Park Industries (SPI). Après avoir complété les formalités de réservation dans les délais impartis, l'Acquéreur se verra délivrer une lettre de confirmation de sa réservation par la Société de Projet dont une copie devra être adressée au CRI de la Région Casablanca Settat.

17.3. Confirmation d'attribution par la CRUI

L'accord définitif d'attribution du Lot ne pourra être obtenu que lorsque les réceptions urbanistiques provisoires des Lotissements industriels seront prononcées et après dépôt subséquent d'une demande d'attribution de lot dans les zones dédiées à l'activité économique (zone industrielle, ...) sur la plateforme cri-invest.ma pour instruction finale par la Commission Régionale Unifiée de l'Investissement.

Article 18 : Déclarations de l'Acquéreur

L'Acquéreur reconnaît avoir été dûment informé :

- De l'indisponibilité du titre foncier parcellaire à la date de signature du présent Cahier des Charges et du contrat de réservation ;
- Que la Société de Projet entreprendra les démarches nécessaires en vue de la création dudit titre foncier parcellaire ;
- Qu'il accepte la forme et la contenance de la parcelle qui lui est affectée, déclare bien connaître le tracé des voies projetées pour desservir les Lots et

s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil et de leur viabilité, conformément au plan autorisé dudit Parc Industriel dont il a pris connaissance ;

- Que la superficie du Lot objet des présentes est donnée à titre provisoire et que cette superficie sera réajustée après l'établissement des dossiers techniques cadastraux ;
- Qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité pour un retard lié à l'élaboration des titres fonciers des Lots objet de cette cession ;
- Qu'il prendra le Lot qui lui est affecté dans l'état où il le trouve le jour de la livraison, sans pouvoir prétendre à aucun aménagement supplémentaire, ni aucune garantie, et aucune diminution du prix pour quelque cause que ce soit, autre que le réajustement consécutif aux opérations cadastrales ;
- Qu'il renonce à engager toutes actions, poursuites, judiciaires ou non, en cours ou non à la date des présentes, à l'encontre de la Société de Projet à ce titre.

Article 19 : Modalités de paiement et inscriptions des Lots

19.1. Modalités de paiement

Les modalités de paiement seront précisées lors de la réservation du Lot, laquelle ne sera définitive qu'après le paiement des droits de réservation.

19.2. Inscription des Lots

L'Acquéreur devra procéder, à travers le Notaire désigné par la Société de Projet, à l'inscription du contrat de vente définitive du Lot au niveau de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie dans un délai n'excédant pas un (1) mois à partir de la date de signature de l'acte de vente du Lot attribué suite au paiement de l'intégralité du prix de cession du terrain.

Article 20 : Réajustement du prix de vente

Le prix de vente pourra être réajusté, après l'établissement du titre foncier parcellaire relatif au bien immobilier, en fonction de la superficie définitive du Lot de terrain indiquée sur ledit titre foncier. En conséquence un prix de vente unitaire par m² sera déterminé lors de la réservation du Lot afin de déterminer le prix de vente réajusté dès lors que la variation entre la superficie approximative et la superficie définitive entre dans la marge de tolérance permise par la loi, à savoir 5%.

Cette variation du prix à la hausse ou à la baisse n'affectera en rien l'accord donné lors de la réservation du Lot. Aucune indemnité ni remboursement ne pourra être réclamé par l'Acquéreur ou par la Société de Projet.

Article 21 : Obligations à la charge de l'Acquéreur

21.1. Obligations administratives

Les Acquéreurs autorisés à s'installer au niveau du Parc Industriel sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne :

- L'autorisation de construire ;
- L'hygiène industrielle ;
- La législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles ;
- La législation relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
- La réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre les incendies ;
- La législation relative à l'environnement.

L'Acquéreur doit déposer avec la demande d'autorisation de construire, un dossier technique validé par un bureau d'études agréé (une étude d'impact environnementale dans le cas d'un assujettissement) indiquant la nature de l'activité projetée, la nature des rejets et le mode de traitement et de prévention contre toute forme de pollution et de nuisance liées à l'activité industrielle.

Avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'Acquéreur devra obtenir les autorisations requises des services intéressés. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses maîtres d'œuvres, architectes, bureau d'études, ingénieurs, hommes de l'art.

21.2. Obligations réglementaires

L'Acquéreur après avoir pris connaissance du présent C.C. s'engage à :

- Obtenir l'accord pour attribution définitive de la CRUI avant de demander l'autorisation de construire ;
- Respecter l'environnement selon la réglementation en vigueur ;
- Ne pas utiliser les voies comme aire de dépôt ou de préparation de mortier, de béton ou autres ;
- Veiller à la propreté et à la protection des trottoirs ;
- Effectuer les branchements électriques et réseaux divers, après autorisation des services compétents ;
- Tenir dans un état convenable de propreté le(s) Lot(s) acquis.

21.2.1. Remise en état des terrains et lieux communs

Avant le Démarrage des Travaux, un procès-verbal d'état des lieux d'entrée aussi bien du Lot attribué que des lieux communs à proximité direct du Lot, sera dressé par la Société de Projet, en présence de l'Acquéreur.

À l'Achèvement des Travaux, l'Acquéreur réalisera tous les travaux nécessaires à la remise en état des terrains et des lieux communs. Il devra replier tout son matériel,

engins et matériaux, et laisser les lieux exempts de tout déchet ou contaminant. Après le repli du matériel, un procès-verbal de la Société de Projet constatant la remise en état des terrains et des lieux communs devra être dressé.

21.2.2. Hygiène et médecine du travail

En ce qui concerne l'hygiène et la médecine du travail, il est rappelé que l'Acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre du Groupement des industriels, aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

21.2.3. Assurance tous risques chantier

Pendant toute la durée de la construction, l'Acquéreur devra faire assurer les travaux sur son terrain en souscrivant une assurance tous risques chantier. Une copie de l'assurance sera remise à la Société de Projet avant le démarrage des travaux.

21.2.4. Assurance contre l'incendie

L'Acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Une copie de l'assurance sera remise à la Société de Projet. L'Acquéreur renonce à mettre en place la responsabilité de la Société de Projet à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre Acquéreur.

21.2.5. Sécurité incendie

Les plans des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Une attestation délivrée par un bureau de contrôle accrédité devra être envoyée par l'Acquéreur à la Société de Projet.

La Société de Projet pourra regrouper, si nécessaire, les unités industrielles par îlots en fonction des secteurs d'activité de chaque usine (dans le but d'une meilleure gestion de la sécurité par Zone).

21.2.6. Servitudes

L'Acquéreur a l'obligation de respecter les servitudes de passage telles que précisées et détaillées au niveau du Cahier des Charges Urbanistiques figurant en Annexe 1.

21.3. Délais de valorisation du terrain et conséquences du défaut de valorisation

21.3.1. Délais de valorisation du terrain

L'Acquéreur s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois, à compter de la date de l'obtention du permis de construire, suivant le calendrier ci-dessous :

- L'Acquéreur devra déposer le dossier pour l'obtention de l'autorisation de construire dans un délai n'excédant pas six (6) mois à partir de la date de signature de l'acte définitif de vente ;
- L'Acquéreur s'engage à obtenir le permis de construire dans un délai n'excédant pas six (6) mois à partir de la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire. Ce délai pourra être prorogé une fois de 6 mois supplémentaires en cas de force majeure ou justification du retard d'obtention dudit permis par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat ;
- L'Acquéreur s'engage à commencer la construction, dans un délai n'excédant pas six (6) mois, à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire, étant entendu que le Démarrage des Travaux au sens du présent C.C signifie l'achèvement de travaux de fondations de l'usine devant être construite par l'Acquéreur ;
- L'Acquéreur dispose d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire pour terminer les travaux et conduire son projet à bonne fin de réalisation.

L'Acquéreur est tenu de présenter les pièces administratives justifiant l'accomplissement de chaque phase citée ci-dessus à la Société de Projet.

L'inobservation par l'Acquéreur de l'une des conditions indiquées ci-dessus sera considérée comme un motif de résolution du contrat à l'initiative de la Société de Projet, étant précisé que la Société de Projet se réserve le droit de proroger les délais pour une durée ne pouvant excéder six (6) mois, renouvelable une seule fois pour une durée supplémentaire de six (6) mois.

L'Acquéreur s'engage également à produire au Conservateur de la Propriété Foncière de Had Soualem, les mains levées des charges et interdiction d'aliéner (ci-après « quitus »), délivrées par la Société de Projet après avis de la CRUI, justifiant la réalisation de son projet d'investissement.

L'obtention du quitus est conditionnée par la présentation des documents suivants :

- Certificat de conformité,
- Autorisation d'exploitation et justificatifs de réalisation du projet d'investissement comme décrit dans la fiche de renseignements remplie par l'Acquéreur lors du dépôt de sa demande (montant d'investissement, nature de l'activité et emplois créés).

21.3.2. Conséquences du défaut de valorisation

Il est expressément convenu entre les Parties que si l'Acquéreur ne s'est pas entièrement libéré de toutes ses obligations visées à l'article précédent, malgré prorogation de délai, la Société de Projet adressera une lettre de mise en demeure avec accusé de réception. Si dans les trente (30) jours à compter de la réception de la mise en demeure, l'Acquéreur n'a toujours pas rempli ses obligations, il sera alors procédé selon les modalités suivantes :

- Avant Démarrage des Travaux : en cas de demande de déchéance formulée par la Société de Projet et après avis de la CRUI, la Société de Projet restituera

le prix de vente à l'Acquéreur déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à dix pour cent (10%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises y afférents.

- Après Démarrage des Travaux :

- Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits ou si les travaux sont achevés mais que l'attributaire ne peut pas réaliser son programme d'investissement, l'Acquéreur défaillant est autorisé à céder son lot dans l'état dans un délai de six (6) mois à partir de la date prescrite pour la réalisation du projet. L'autorisation ou la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner lui est délivrée par la Société de Projet après avis de la CRUI et après avoir payé audit aménageur une indemnité de vingt pour cent (20%) du prix d'acquisition du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant. Le nouvel acquéreur devra respecter les dispositions du C.C. et son projet devra être approuvé, au préalable par la CRUI. En cas de décision défavorable de la CRUI, l'Acquéreur ne pourra pas s'y opposer.
- Demander la déchéance de l'Acquéreur : à partir de la date prescrite pour la réalisation du projet suscité et après accord de la CRUI, la Société de Projet se réserve le droit de revendre directement à un nouvel Acquéreur le lot en l'état. La Société de Projet diligentera une expertise réalisée par un expert assermenté désigné conjointement par l'Acquéreur et la Société de Projet parmi les experts dont les noms figurent en Annexe 5 pour déterminer le montant des travaux réalisés. Dans cette hypothèse de déchéance de l'Acquéreur, la Société de Projet restituera le prix de vente à l'Acquéreur initial et le montant des travaux expertisés, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à vingt pour cent (20%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant, L'autorisation ou la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner lui est délivrée par la Société de Projet après avis de la CRUI. Le nouvel acquéreur devra respecter les dispositions du C.C. et son projet devra être approuvé, au préalable par la CRUI. En cas de décision défavorable de la CRUI, l'Acquéreur ne pourra pas s'y opposer.

En cas de difficulté à trouver un nouvel acquéreur, la Société de Projet pourra procéder à la vente aux enchères du Lot après accord de la CRUI. La Société de Projet diligentera une expertise réalisée par un expert assermenté désigné conjointement par l'Acquéreur et la Société de Projet parmi les experts dont les noms figurent en Annexe 5 afin de déterminer le montant de mise à prix du lot et de ses travaux. Dans cette hypothèse la Société de Projet restituera le prix de vente des enchères, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à vingt pour cent (20%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant. L'autorisation ou la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner lui est délivrée par la Société de Projet après avis

de la CRUI. Le nouvel acquéreur devra respecter les dispositions du C.C. et son projet devra être approuvé, au préalable par la CRUI.

Des pénalités de retard de 5 000 dirhams par jour pour non libération du Lot pourront être également appliquées à compter de l'expiration du délai qui sera accordé par la Société de Projet à l'Acquéreur dans le cadre de la mise en demeure. Ces pénalités additionnelles ne pas dépasser trente pour cent (30%) du prix d'acquisition du Lot.

Il est entendu que tous les frais afférents à la reprise du Lot seront à la charge de l'Acquéreur.

A défaut d'accord entre les Parties sur la résolution de la vente, les Parties pourront toujours saisir le juge afin de demander une résolution judiciaire.

Les conditions et modalités de résolution du contrat pour défaillance de l'Acquéreur seront précisées dans le contrat de vente signé par les Parties.

21.4. Non-respect des normes et standards du Cahier des Charges

Il est expressément convenu entre les Parties que la résolution du contrat de vente pourra également être réalisée par la Société de Projet, dans les trente (30) jours à compter de la réception d'une mise en demeure restée infructueuse, dès lors que les dispositions du C.C. et ses annexes ne sont pas respectées.

Dans cette hypothèse, il sera procédé à la reprise par la Société de Projet, après avis de la CRUI, du Lot vendu et le prix sera restitué à l'Acquéreur défaillant, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation égale à dix pour cent (10%) du prix de vente du Lot et des Frais et Charges de Reprises du Lot en l'état existant.

Il est convenu entre les Parties que l'indemnité d'immobilisation de dix pour cent (10%) concerne uniquement le non-respect des normes et standards du Cahier des Charges et n'annule pas les éventuelles indemnités à payer en cas de défaut de valorisation du lot (telles que précisées à l'article 21.3).

21.5. Interdiction d'aliéner

Il est expressément interdit à l'Acquéreur d'aliéner son Lot avant l'obtention du quitus délivré par la Société de Projet, après avis favorable de la CRUI. Le quitus est produit sur présentation par l'Acquéreur notamment du certificat de conformité et de l'autorisation d'exploitation dûment délivrés par les autorités compétentes et dont une copie sera présentée au CRI de Casablanca-Settat.

Cette interdiction d'aliéner ne vise pas les sûretés accordées aux établissements de crédit dans le cadre du processus d'obtention du financement nécessaire à l'investissement de l'Acquéreur qui devra obtenir l'accord de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement avant de pouvoir y procéder.

Article 22 : Règlement des litiges

Tout litige ou différend relatif à l'interprétation et/ou à l'exécution du présent C.C. sera soumis à l'arbitrage conformément à la loi n°95-17 du 23 chaouel 1443 (24 mai 2022) et au droit marocain.

Pour toutes contestations pouvant surgir, les Parties déclarent vouloir recourir à la procédure d'arbitrage. Un arbitre unique sera désigné d'un commun accord entre les Parties, pour vider tout contentieux susceptible de surgir dans leurs rapports et trancher les différends les opposant.

En cas de désaccord sur la désignation de l'arbitre, les Parties conviennent de saisir le Président du tribunal de commerce de Casablanca, aux fins de désigner un arbitre visé par la liste des experts officiels.

Ledit arbitre appelé à rendre sa sentence en langue française, dans un délai de deux mois, à compter de sa désignation, est dispensé, expressément et sans réserve, du respect des règles du Code de Procédure Civile. Il statuera en équité en tant qu'aimable compositeur.es Parties renoncent, expressément et sans réserve, à tous recours, notamment par voie de rétraction, contre la sentence arbitrale et par voie d'appel contre l'ordonnance lui conférant l'exequatur.

Les frais relatifs à l'arbitrage seront répartis à parts égales entre la Société de Projet et l'Acquéreur.

Article 23 : Election de domicile

L'Acquéreur fait élection de domicile à son siège social.

La Société de Projet fait élection de domicile à l'adresse suivante : Casa Business Towers, Avenue Main Street, 17ème Etage, Casablanca.

L'Acquéreur déclare que cette adresse demeure l'unique lieu de notification.

En cas de changement d'adresse, l'Acquéreur s'engage, sous sa responsabilité personnelle, de communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception la nouvelle adresse. A défaut, la Société de Projet n'assumera aucune responsabilité.

Les notifications seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants :

- Par remise en main propre contre reçu ;
- Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- Par pli acheminé par tous services de courrier express équivalent ;
- Par télécopie ou courrier électronique suivi d'une confirmation adressée dans les deux (2) jours ouvrables par l'un des trois moyens précités.

Ces notifications seront réputées avoir été effectuées :

- Lorsqu'elles sont remises en main propre, à la date indiquée sur le reçu ;
- Lorsqu'elles ont été faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la date portée sur l'avis de réception ou, à défaut de réception, à la date de première présentation ;

- Lorsqu'elles ont été faites par pli acheminé par tous services de courrier express à la date portée sur le bordereau d'envoi ou la lettre de transport aérien par le service en question ;
- Lorsqu'elles sont effectuées par télécopie, à la date de l'avis d'émission de la télécopie ;
- Lorsqu'elles sont effectuées par courrier électronique, à la date d'envoi du courrier électronique.

L'Acquéreur devra, à peine d'inopposabilité, aviser la Société de Projet de tout changement d'adresse postale et électronique, de numéro de télécopie et de destination, en respectant la procédure susvisée.

La lettre de mise en demeure est considérée avoir été remise même si elle est retournée avec la mention non réclamée, de changement d'adresse, adresse inconnue ou incomplète, locaux fermés.

Annexe 1 : Cahier des Charges Urbanistiques

Voir document joint « Cahier des Charges Urbanistiques – Soualem Park Industries – Mai 2023 »

Annexe 2 : Les Equipements et Services du Lotissement

SPI		Surface Terrain	Surface Plancher				
			Surface Plancher RDC	Surface Plancher R+1	Surface totale		
E1	Bassin de rétention	5852			0		
E2	E2 - Equipement de service	Mosquée	3057	405	212	617	
		Restaurant		160	80	240	
		Restaurant		160	80	240	
		Restaurant		100	40	140	
		Restaurant		100		100	
		Local commercial		100	50	150	
		Local commercial		100	50	150	
		Local commercial	4130	25		25	
		Local commercial		25		25	
		Local commercial		25		25	
		Local commercial		25		25	
		Local commercial		25		25	
		Local commercial		25		25	
		Local commercial		25		25	
		Espace vert				0	
		Parking		2400			0
		Station		1926			0
E3	E3 - Equipement de service	Administration		185		185	
		Infirmierie		102		102	
		Local commercial		95	45	140	
		Local commercial		50		50	
		Local commercial		50		50	
		Local commercial	3602	150	75	225	
		Salle de sport		197	150	347	
		Crèche		252	203	455	
		Banque		100	28	128	
		Poste		100	28	128	
		Espace vert				0	
		Parking		3040			0
		E4	Traitement des déchets	3608			0

Annexe 3 : Récapitulatif des Lots industriels

	SURFACE	SURFACE MAX AU SOL (CUS 65%)	HAUTEUR MAX
LOT.1	2948,7	1916,7	14
LOT.2	2577,9	1675,6	14
LOT.3	2593,9	1686,0	14
LOT.4	2601,7	1691,1	14
LOT.5	16086,4	10456,2	14
LOT.6	11194,3	7276,3	14
LOT.7	11477,4	7460,3	14
LOT.8	11537,0	7499,1	14
LOT.9	11597,1	7538,1	14
LOT.10	11657,2	7577,2	14
LOT.11	11716,6	7615,8	14
LOT.12	2882,6	1873,7	14
LOT.13	2938,3	1909,9	14
LOT.14	2895,9	1882,3	14
LOT.15	4774,5	3103,4	14
LOT.16	4770,3	3100,7	14
LOT.17	4770,3	3100,7	14
LOT.18	4508,3	2930,4	14
LOT.19	4242,0	2757,3	14
LOT.20	4770,3	3100,7	14
LOT.21	2720,2	1768,1	14
LOT.22	2746,8	1785,4	14
LOT.23	2709,5	1761,2	14
LOT.24	2559,0	1663,4	14
LOT.25	2550,1	1657,6	14
LOT.26	2597,8	1688,6	14
LOT.27	4057,9	2637,6	14
LOT.28	4041,7	2627,1	14
LOT.29	3775,4	2454,0	14
LOT.30	4057,9	2637,6	14
LOT.31	4057,9	2637,6	14
LOT.32	3509,2	2281,0	14
LOT.33	3242,9	2107,9	14
LOT.34	4057,9	2637,6	14
LOT.35	2710,4	1761,8	14
LOT.36	2674,1	1738,2	14
LOT.37	2141,8	1392,2	14
LOT.38	2761,9	1795,2	14
LOT.39	2750,3	1787,7	14
LOT.40	2738,1	1779,8	14
LOT.41	2726,6	1772,3	14
LOT.42	2715,8	1765,3	14
LOT.43	2710,4	1761,8	14
LOT.44	2707,0	1759,6	14
LOT.45	2672,8	1737,3	14
LOT.46	2680,4	1742,3	14
LOT.47	2703,1	1757,0	14
LOT.48	3279,7	2131,8	14
LOT.49	3303,5	2147,3	14
LOT.50	3326,0	2161,9	14
LOT.51	3301,8	2146,2	14
LOT.52	7319,8	4757,9	14
LOT.53	2479,5	1611,7	14
LOT.54	2383,4	1549,2	14
LOT.55	2366,7	1538,4	14
LOT.56	2350,1	1527,6	14
LOT.57	2333,4	1516,7	14
LOT.58	2282,3	1483,5	14
LOT.59	1020,2	663,1	14
LOT.60	1049,0	681,9	14

	SURFACE	SURFACE MAX AU SOL (CUS 65%)	HAUTEUR MAX
LOT.61	1042,5	677,6	14
LOT.62	1036,0	673,4	14
LOT.63	1029,5	669,2	14
LOT.64	1023,0	665,0	14
LOT.65	1016,5	660,7	14
LOT.66	1010,0	656,5	14
LOT.67	1003,5	652,3	14
LOT.68	997,0	648,1	14
LOT.69	990,5	643,8	14
LOT.70	2013,6	1308,8	14
LOT.71	1051,4	683,4	14
LOT.72	797,5	518,4	14
LOT.73	816,2	530,5	14
LOT.74	833,0	541,5	14
LOT.75	848,7	551,7	14
LOT.76	864,5	561,9	14
LOT.77	879,1	571,4	14
LOT.78	1042,3	677,5	14
LOT.79	3978,3	2585,9	14
LOT.80	2091,2	1359,3	14
LOT.81	2081,0	1352,7	14
LOT.82	2070,8	1346,0	14
LOT.83	2076,8	1349,9	14
LOT.84	2180,0	1417,0	14
LOT.85	2052,7	1334,3	14
LOT.86	2055,6	1336,1	14
LOT.87	2058,5	1338,0	14
LOT.88	2061,3	1339,8	14
LOT.89	1853,5	1204,8	14
LOT.90	679,2	441,5	14
LOT.91	969,9	630,4	14
LOT.92	1140,0	741,0	14
LOT.93	1124,8	731,1	14
LOT.94	1190,4	773,8	14
LOT.95	1190,4	773,8	14
LOT.96	1136,6	738,8	14
LOT.97	818,6	532,1	14
LOT.98	862,0	560,3	14
LOT.99	808,5	525,5	14
LOT.100	1627,1	1057,6	14
LOT.101	1615,8	1050,3	14
LOT.102	1769,1	1149,9	14
LOT.103	2425,1	1576,3	14
LOT.104	2690,7	1749,0	14
LOT.105	2546,1	1655,0	14
LOT.106	2523,6	1640,3	14
LOT.107	3072,1	1996,9	14
LOT.108	2727,1	1772,6	14
LOT.109	2607,0	1694,6	14
LOT.110	3170,5	2060,8	14
LOT.111	3419,0	2222,4	14
LOT.112	2690,7	1749,0	14
LOT.113	1029,9	669,4	14
LOT.114	1077,2	700,2	14
LOT.115	1077,2	700,2	14
LOT.116	1077,2	700,2	14
LOT.117	1077,2	700,2	14
LOT.118	1214,7	789,6	14

Note : Les Lots 10 et 11 ne font pas l'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

Annexe 4 : Plan de masse



Annexe 5 : Liste des experts indépendants

1. Cap Eval - Tinsa Maroc (7, Angle rue Clos de Provence et Franklin Gauthier – Casablanca) ;
2. Capital Realty (164, boulevard d'Anfa – Casablanca) ;
3. Cabinet Immobilier Abdallah Lazrak (Lotissement Attaoufik, Zenith Millenium, immeuble 2, 2ème étage, Sidi Maârouf, Casablanca) ;
4. Colliers Conseil Maroc (63 Bd. Moulay Youssef, 20250 Casablanca) ;
5. Rea Partners (106/108 rue Mamoun Mohammed, Casablanca).