

عقد وعد بيع

من طرف الشركاء الرامي لفائدة جمعية الرشاد السكنية

رسم عقارى عدد 78/26586 R/41212

Notaire

## نسخة مطابقة لأصل

- حضر لدى الموقعة أسفله، الأستاذة فتيحة محسن، موثقة بتمارة :
- 1/ السيد عبد السلام الرامي بن الطالب وصفية، فلاح حسب تصريحه الساكن بتمارة دوار اولاد اسلامة الهرهورة - من جنسية مغربية، مزداد عام الف وتسعمائة وخمسة وثلاثون (1935) بتمارة الصخيرات الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم A92814 صالحة الى غاية 2021/02/04 - متزوج طبقا للشريعة الإسلامية بالسيدة طوطو الراضي بتمارة سنة 2021/02/04 - وصرح أيضا على انه يتوفر على ذمة مالية مستقلة وأنه لم يسبق له أن أبرم أي اتفاق بخصوص تدبير و توزيع الأموال المكتسبة أثناء قيام الزوجية وفقا للمادة 49 من المدونة الجديدة للأسرة قانون " 70-03 " .
- 2/ السيد محمد الرامي بن بنطال واصفية متقاعد حسب تصريحه، القاطن بفرنسا - Résident en France PT, 6 rue de champagne 57140 woippy - من جنسية مغربية، مزداد بتاريخ 01 الفاتح يناير عام الف وتسعمائة وتسعة واربعون (1949/01/01) بتمارة الصخيرات الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف عدد A92815 صالحة الى غاية 2020/09/15 - متزوج حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة السعيدة مرزوق بتمارة بتاريخ 1980/10/13 -
- 3/ السيد الرداد الرامي بن محمد و شافية، بدون مهنة حسب تصريحه الساكن بتمارة دوار اولاد اسلامة الغربي الهرهورة - من جنسية مغربية، مزداد بتمارة الصخيرات بتاريخ الخامس والعشرون من مارس عام الف وتسعمائة وسبعون 1970/03/25 - الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم AD103978 صالحة الى غاية 2025/08/07 - متزوج حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة عائشة السعدي بتمارة سنة 1999 - وصرح أيضا على انه يتوفر على ذمة مالية مستقلة وأنه لم يسبق له أن أبرم أي اتفاق بخصوص تدبير و توزيع الأموال المكتسبة أثناء قيام الزوجية وفقا للمادة 49 من المدونة الجديدة للأسرة قانون " 70-03 " .
- 4/ السيدة حياة الرامي بنت امحمد و شافية , ربة بيت حسب تصريحها الساكنة بحي اولاد سلامة هرهورة تمارة الشاطئ من جنسية مغربية، مزدادة بتمارة الصخيرات بتاريخ الثالث عشر من فبراير عام الف وتسعمائة وواحد وسبعون 1971/02/13 - الحاملة للبطاقة الوطنية للتعريف رقم AD33102 صالحة الى غاية 2019/10/16 - متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد العبقرى الزيتوني بتمارة سنة 1990 - وصرحت أيضا على انها تتوفر على ذمة مالية مستقلة وأنه لم يسبق لها أن أبرمت أي اتفاق بخصوص تدبير و توزيع الأموال المكتسبة أثناء قيام الزوجية وفقا للمادة 49 من المدونة الجديدة للأسرة قانون " 70-03 " .
- 5/ السيدة سعيدة الرامي بنت امحمد و شافية , بدون مهنة حسب تصريحها الساكنة بدوار سلامة غ الهرهورة تمارة الشاطئ - من جنسية مغربية، مزدادة الصخيرات بتمارة في الفاتح من يناير عام الف وتسعمائة وثمانية وسبعون 1978/01/01 - الحاملة للبطاقة الوطنية للتعريف رقم AD101934 - مطلقة حسب تصريحها -
- 6/ السيدة مليكة الرامي بنت امحمد و شافية ربة بيت حسب تصريحها، المقيمة بالديار الهولندية - من جنسية مغربية، مزدادة عام الف وتسعمائة وخمسة وسبعون (1975) بتمارة الصخيرات الحاملة للبطاقة الوطنية للتعريف عدد AD40254 صالحة الى غاية 2021/07/14 - متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد حسن حميد بتمارة سنة 1991 - وصرحت أيضا على انها تتوفر على ذمة مالية مستقلة وأنه لم يسبق لها أن أبرمت أي اتفاق بخصوص تدبير و توزيع الأموال المكتسبة أثناء قيام الزوجية وفقا للمادة 49 من المدونة الجديدة للأسرة قانون " 70-03 " .
- 7/ السيدة العالية الرامي بنت الطالب و صفية، بدون مهنة حسب تصريحها الساكنة بتمارة دوار اولاد اسلامة الغربي الهرهورة -

من جنسية مغربية، مزدادة بالصخيرات تمارة عام الف وتسعمائة وواحد وثلاثون (1931)-----

الحاملة للبطاقة الوطنية للتعريف رقم AD50267 صالحة الى غاية 2021/11/23-----

أرملة حسب تصريحها-----  
8/- السيدة فاطمة الرامي بنت الطالب و صفية , بدون مهنة حسب تصريحها الساكنة بتمارة دوار اولاد اسلامة الغربي  
الهرة-----

من جنسية مغربية، مزدادة بتمارة الصخيرات عام الف وتسعمائة وسبعة وثلاثون (1937)-----

الحاملة للبطاقة الوطنية للتعريف عدد AD50268 صالحة الى غاية 2026/02/22-----

أرملة حسب تصريحها-----  
9/- السيدة لكبيرة دورة بنت بنطالب و صفية، الساكنة بفرنسا 20rue Mathias G.67200 Strasbourg

France PT-----

من جنسية مغربية، مزدادة بتاريخ 1944 بتمارة الصخيرات-----

الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم: X13329 صالحة الى غاية 2019/12/15-----

متزوجة حسب الشريعة الاسلامية بالسيد الدروة محمد-----  
وصرحت أيضا على انها تتوفر على ذمة مالية مستقلة وأنه لم يسبق لها أن أبرمت أي اتفاق بخصوص تدبير و توزيع  
الأموال المكتسبة أثناء قيام الزوجية وفقا للمادة 49 من المدونة الجديدة للأسرة قانون " 70-03".-----  
10/ السيد عبد الفتاح جيلالة بن لحسن و يامنة , فلاح حسب تصريحه الساكن بتمارة أولاد بوشيجة عين عتيق-----  
من جنسية مغربية، مزداد بتمارة الصخيرات بتاريخ السابع من غشت عام الف وتسعمائة واثنان وستون

(1962/08/07)-----

الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم A213860 صالحة الى غاية 2023/03/11-----

متزوج حسب الشريعة الاسلامية بالسيدة الرامي نجاة سنة بتمارة-----

وصرح أيضا على انه تتوفر على ذمة مالية مستقلة وأنه لم يسبق له أن أبرم أي اتفاق بخصوص تدبير و توزيع الأموال  
المكتسبة أثناء قيام الزوجية وفقا للمادة 49 من المدونة الجديدة للأسرة قانون " 70-03".-----  
11/ السيدة فاطمة جيلالة بنت لحسن و يامنة , بدون مهنة حسب تصريحها الساكنة بتمارة، دوار أولاد بالمكي الغربي

رقم 64-----  
من جنسية مغربية، مزدادة بتمارة الصخيرات بتاريخ الخامس من يناير عام الف وتسعمائة وتسعة وخمسون

(1959/01/05)-----

الحاملة للبطاقة الوطنية للتعريف رقم A230223 صالحة الى غاية 2018/09/18-----

متزوجة حسب الشريعة الاسلامية بالسيد حسني أحمد-----  
وصرحت أيضا على انها تتوفر على ذمة مالية مستقلة وأنه لم يسبق لها أن أبرمت أي اتفاق بخصوص تدبير و توزيع  
الأموال المكتسبة أثناء قيام الزوجية وفقا للمادة 49 من المدونة الجديدة للأسرة قانون " 70-03".-----  
12/ السيدة شافية الحميري بنت بنعاش و صفية , بدون مهنة حسب تصريحها الساكنة بدوار اولاد اسلامة الغربي  
هرهورة-----

من جنسية مغربية، مزدادة بتمارة الصخيرات بتاريخ الخامس من اكتوبر عام الف وتسعمائة واثنان وخمسون

(1952/10/05)-----

الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم AD230269 الصالحة الى غاية 2022/09/23-----

أرملة حسب تصريحها-----

الحاضرة اصالة عن نفسها ونياية عن ابنها-----

13/- السيد رشيد الرامي بن امحمد و شافية, بدون مهنة الساكن بالهرهورة دوار اولاد سلامة.-----

من جنسية مغربية، مزداد بتمارة الصخيرات عام الف وتسعمائة وستة وسبعون (1976)-----

الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم A57602 صالحة الى غاية 2023/04/30-----

بمقتضى الصلاحيات المخولة له بموجب وكالة رسمية تلقاها الاستاذة فتيحة محسن بالسجن المحلي العرجات 2 بناء على  
على طلب السيد الرامي رشيد المعتقل حاليا بالسجن المحلي العرجات والمعتقل على ذمة التحقيق ملف رقم 2018/228.  
وبناء على ملتمس السيد الوكيل العام للملك بتاريخ 17/01/2019.-----

وبناء على الاذن الصادر من طرف السيد احمد واهروش بصفته قاضيا للتحقيق لدى محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 18 يناير 2019 والقاضي بالاذن بالانتقال الى المؤسسة السجنية بتاريخ 30 يناير 2019

المسمى فيما بعد بـ "الواعدين بالبيع"

السيد محمد العسري ابن العربي وفاطمة ، مهنته مسير شركة الساكن بتمارة النمسية رقم 20 ودادية سطات

الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف عدد AB77526 الصالحة الى غاية 2022/11/30

المزداد بالرباط يعقوب المنصور بتاريخ الفاتح من يناير عام الف وتسعمائة وثمانية وستون (1968/01/01)

والسيد عصام بوسي خاني ابن ميمونة وخصير ، مستخدم حسب تصريحه الساكن تمارة رقم 1 عمارة ي مجموعة 1 اقامة الخيزران

الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف عدد AD100909 الصالحة الى غاية 2023/10/01

المزداد بالسويس الرباط بتاريخ التاسع ابريل عام الف وتسعمائة وتسعة وسبعون (1979/04/09)

بصفتهما الاول رئيسا والثاني امينا للمال لجمعية " الرشاد السكنية " جمعية اسست تطبيقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1-58-76 بتاريخ 15 نونبر 1958 كما تم تغييره وتتميمه بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.02.206 بتاريخ 23 يوليوز 2002 جمعية في طور التأسيس مقرها الاجتماعي اقامة النور 5 قصبة الخير 2 رقم الدار 3 الهرهورة تمارة

المسمى أدناه بـ "المستفيدة"

من جهة

عرض

وعليه ابتداء وقبل الوعد بالبيع ،و الذي سيكون مضمون هذا العقد ، عرض الأطراف الماثلون أمام الموثقة مايلي

انه بتاريخ الحادي عشر نونبر 2015 تلقت الاستاذة سناء ساسي موثقة بتمارة حاليا متغيبه عن مكتبها وعدا بالبيع بمقتضاه وعد المالكون المذكورين اعلاه ببيع جميع حقوقهم المشاعة المحددة في الرسوم العقارية ادناه لفائدة جمعية " الفضيلة " مقرها الاجتماعي بتمارة الرقم 3 تجزئة فضل الله ، حي العبادي الممثلة من طرف كل من السيد الطاهر بوعلاكة بن العربي وخدوج ، الساكن الرباط، بلوك أ أو رقم 135 حي بوهلال ح ي م

من جنسية مغربية، مزداد بتاريخ 1945/10/26 صالحة الى غاية 2023/09/03

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : A10183

بصفته رئيسا للودادية

والسيد محمد الوقيد بن بلعيد و زهراء ، الساكن بالرباط حي ابن سينا عمارة 20 شقة 7 اكدال

من جنسية مغربية، مزداد بتاريخ 1941/01/01 بالرباط حسان الرباط

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : A157081 صالحة الى غاية 2020/09/17

بصفته نائب أمين المال تم هذا الوعد تحت شروط والتزامات منصوص عليها في عقد الوعد بالبيع الملحق بهذا العقد والتي يعفي الأطراف الموثقة فتيحة محسن من اعادة سردها و يصرحون بمقتضى هذا العقد أن التوقيعات المنزلة فوق العقد الأصلي، فهي واقعية و حقيقة صادرة عنهم، و يصادقون و يوافقون عنها مصادقة تامة ونهائية

بتاريخ 14 نونبر 2016 كذلك بمكتب الاستاذة سناء ساسي موثقة بتمارة حاليا متغيبه عن مكتبها ونظرا لعدم تنفيذ الالتزامات المتضمنة في عقد الوعد بالبيع الاصلي تم الاتفاق على تمديد عقد الوعد بالبيع الذي سيلحق بالعقد والتي يعفي الأطراف الموثقة فتيحة محسن من اعادة سردها و يصرحون بمقتضى هذا العقد أن التوقيعات المنزلة فوق العقد الأصلي، فهي واقعية و حقيقة صادرة عنهم، و يصادقون و يوافقون عنها مصادقة تامة ونهائية تم تمديد الوعد بالبيع بين ورثة الرامي وجمعية الفضيلة الى غاية 2017/02/28 كآخر اجل التمديد مع اعطاء الجمعية الحق للمالكين بالغاء الوعد بالبيع بمجرد مرور الاجل المتفق عليه مع اعطاء ابراء بذلك

قبل انتهاء مدة الوعد بالبيع بثلاثة عشر يوما وبتاريخ 15 فبراير 2017 وبمكتب الموثقة سناء ساسي موثقة بتمارة حاليا متغيبه عن مكتبها تم الاتفاق بين المالكين وجمعية الفضيلة على التنازل عن الوعد بالبيع من طرف جمعية الفضيلة التي تنازلت مقابل اداء مبلغ 1.950.000.00 لفائدتها وقد اعطت ابراء تاما ونهائيا في العقد الملحق بهذا العقد والذي يعفي الأطراف الموثقة فتيحة محسن من اعادة سردها

بتاريخ 2017/03/02 وبمكتب الاستاذة سناء ساسي موثقة بتمارة حاليا متغيبه عن مكتبها وبناء على الفسخ والتنازل التي تم بين المالكين وجمعية الفضيلة تم التوقيع على عقد الوعد بالبيع بين المالكين و ودادية "النزهة " مقرها 119 الاجتماعي عمارة الفتوح شارع القاهرة تمارة في شخص ممثلها القانوني السيد دودي علي بن صالح وزينة، الساكن بتمارة تجزئة العبادي ابريكة رقم حي وادي الذهب من جنسية مغربية، مزداد بتاريخ 1960/01/01 بانزي تمارة

الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم A147031 صالحة الى غاية 2023/06/10

بصفته رئيس للودادية

والسيد حسن اكرض، الساكن 8 شارع الحسن الاول، حي عبادي بريكة، تمارة - من جنسية مغربية، مزداد بتاريخ 30/06/1946 باكادير

الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم A115752

بصفته نائب أمين المال

تم الوعد بالبيع تحت الشروط والالتزامات المتضمنة في العقد والتي يعفي الأطراف الموثقة فتيحة محسن من اعادة سردها و يصرحون بمقتضى هذا العقد أن التوقيعات المنزلة فوق العقد الأصلي، فهي واقعية و حقيقة صادرة عنهم، و يصادقون و يوافقون عنها مصادقة تامة ونهائية في العقد وقد تم اداء مبالغ قيمتها الاجمالية ثلاثة مليون درهم (3.000.000.00) كتسبيق من ثمن البيع عن طريق محاسبة الموثقة سناء ساسي بواسطة شيكات متعددة وذلك من اجل تسليم جزء منها لفائدة جمعية الفضيلة ولفائدة بعض الواعدين بالبيع

بتاريخ 15 مارس 2018 بمكتب الاسنادة سناء ساسي موثقة بتمارة حاليا متغيبية عن مكتبها تم تمديد الوعد بالبيع بين المالكين وودادية النزهة الى غاية 2018/08/31 مع اداء وداية النزهة تسبقا اخر من ثمن البيع ثمثل في مبلغ 1.950.000.00 بواسطة شيك يحمل رقم 100098 عن طريق محاسبة الموثقة سناء ساسي يعفي الأطراف الموثقة فتيحة محسن من اعادة سرد البنود المتضمنة في عقد التمديد و يصرحون بمقتضى هذا العقد أن التوقيعات المنزلة فوق العقد الأصلي، فهي واقعية و حقيقة صادرة عنهم، و يصادقون و يوافقون عنها مصادقة تامة ونهائية

الجدير بالذكر ان وداية النزهة ادت لفائدة الواعدين بالبيع دفعات تم تفصيلها في عقد مستقل سابق عن هذا العقد وبموجب اتفاقية اطار المبرمة بين الواعدين بالبيع وودادية النزهة بموجب عقد التمديد الذي انتهت مدته بتاريخ 2018/08/31 والذي يعفي الأطراف الموثقة فتيحة محسن من اعادة سرد البنود المتضمنة في عقد التمديد و يصرحون بمقتضى هذا العقد أن التوقيعات المنزلة فوق العقد الأصلي، فهي واقعية و حقيقة صادرة عنهم، و يصادقون و يوافقون عنها مصادقة تامة ونهائية ونظرا لعدم تحقق الشروط المتضمنة في عقد الوعد بالبيع وتلك المتضمنة أيضا في عقد التمديد فان الواعدين بالبيع وودادية النزهة قرروا فيما بينهم فسخ عقد الوعد بالبيع وفسخ تمديد الوعد بالبيع بشكل نهائي ولا رجعة فيه مع اعفاء متبادل من طرفهم مع ضرورة احترام الشروط المسبقة والمتضمنة في الاتفاقية التي سبقت عقد الوعد بالبيع المبرم بين الواعدين وجمعية الرشد السكنية بعد هذا العرض اتفق الاطراف والتمسوا من الموثقة الموقعة أسفله تحرير الاتفاقات التالية المبرمة مباشرة بينهم وذلك بموجب عقد رسمي على ما يلي

قبل الوعد بالبيع موضوع العقد الرسمي تدخل الممثلين القانونيين لودادية النزهة ممثلة بشكل قانوني من طرف السيد دودي علي والسيد حسن اكرض، المذكورين أعلاه اللذان بعد شرح ما سبق في العرض بتفصيل من طرف الموثقة والذين صرحوا بعلمهم التام بمحتوى ما تم سرده في العرض أعطيا موافقتها التامة والنهائية على عقد الوعد بالبيع هذا وكذا على عقد البيع النهائي بعد تحقق شروطه الواقفة وذلك بعد تنازلهما تنازلا تاما ونهائيا وفسخهما لعقد الوعد بالبيع وعقود البيع النهائية التي تم إمضاؤها من طرف الودادية وبعض المالكين في عقد مستقل عن هذا العقد فوافقا على ان تحمل جمعية الرشد السكنية محلها في الحقوق والالتزامات مع إلزام المالكين بإرجاع ثمن البيع لفائدة وداية النزهة تم التنازل مقابل شروط متضمنة في الاتفاقية إطار التي تم إمضاؤها من طرفهم قبل التوقيع على هذا العقد يتعهد الممثلين القانونيين لودادية النزهة بعدم القيام بأي رهن او حجز او تقييد اي تحمل كيفما كان في الرسميين العقاريين اعلاه ويعطون موافقتهم الصريحة على الوعد بالبيع لفائدة جمعية الرشد السكنية يقر الممثلين القانونيين لودادية النزهة وكذا السيدة العالية الرامي فاطنة الرامي فاطمة جيلالة والسيد عبد الفتاح جيلالة انهم امضوا عقود بيع نهائية مع وداية النزهة وانهم توصلوا بمجموع ثمن البيع مباشرة من وداية النزهة وان هذه العقود مسجلة لكنها غير مقيدة في الرسم العقاري لذا فانهم لا يمانعون من اتمام اجراءات التحفيظ لفائدة وداية النزهة التي لها كامل الصلاحية في اتمام اجراءات التقييد بعد ذلك ستقوم ببيع هذه الحقوق لفائدة جمعية الرشد السكنية في حين ان كانت هناك صعوبات قانونية في تقييد هذه البيوعات سيتم الفسخ بيت الاطراف في حقد لاحق وبالتالي فان البائعين وودادية النزهة موافقون على البيع لفائدة جمعية الرشد السكنية

### وعـد بالبيع

يعد شركاء الرامي الحاضرون من جهة أولى، بأن يبيعوا، مع التزامهم بصفة تضامنية فيما بينهم والزام ذوي حقوقهم بجميع وأوسع الضمانات العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا الشأن، لكن تحت الشروط الواقفة المحددة أدناه ل:

لجمعية الرشاد السكنية الممثلة من طرف رئيسها السيد محمد العسري والسيد عصام بوسي خاني بصفته امينا للمال، الحاضران من جهة ثانية بهذا الاسم وهذه الصفة، والقابلان بشراء العقار لفائدة جمعية الرشاد لجميع الملك الاتي بيانه و تعيينه

## التعيين

- 1/ جميع حقوقهم المشاعة في الملك المسمى "الرمل" مساحته الأجمالية سبعة آلاف وثلاثمائة وأربعون متر مربع (7340 متر مربع) الكائن بعمالة الصخيرات تمارة المشتمل على أرض فلاحية ، موضوع الرسم العقاري عدد: R/41212 مع ما يشتمل عليه الملك المذكور من حقوق، منافع وملحقات دون أي استثناء أو تحفظ. يصرح المستفيد أنه طاف بالعقار وعيانه معاينة تامة ويقبله على الحالة التي يوجد عليها دونما حاجة إلى زيادة تفصيل أو إيضاح.
- 2/ جميع حقوقهم المشاعة في الملك المسمى "المقبرة" مساحته الأجمالية اثنان هكتار ثلاثة آر وثلاثون سنتيار (2هـ 30 آر 30 سنتيار) الكائن بعمالة الصخيرات تمارة، جماعة عين عتيق، المشتمل على أرض فلاحية بها بنايات من أرضي ، اسطبل، بنايتين من أرضي وأربعة آبار ، موضوع الرسم العقاري عدد: 78/26586 مع ما يشتمل عليه الملك المذكور من حقوق، منافع وملحقات دون أي استثناء أو تحفظ. يصرح المستفيد أنه طاف بالعقار وعيانه معاينة تامة ويقبله على الحالة التي يوجد عليها دونما حاجة إلى زيادة تفصيل أو إيضاح.
- المعين أدناه ب: "العقار"،

## أصل الملكية

يعفي الاطراف صراحة الموثقة الموقعة أسفله من إعداد أصل ملكية العقار، مصرحين برجوعهم إلى البيانات المتضمنة بملف الرسم العقاري المذكور.

## شروط البيع المحتمل

وقع الاتفاق والتراضي على هذا الوعد بالبيع، في حالة إتمامه، وفق الشروط العادية والقانونية وعلاوة على ذلك وفق الشروط التالية التي تلتزم بها الجمعية "المستفيدة" بتنفيذها حيث:

- 1- ستصبح الجمعية "المستفيدة" مالكة "العقار" موضوع وعد بالبيع اعتبارا من يوم تقييد العقد الرسمي للبيع النهائي المنصوص عليه أدناه بالسجلات العقارية.
- 2- سيحق لها الانتفاع به عن طريق أخذ الحيازة العينية والفعلية لفائدتها اعتبارا من يوم التوقيع على العقد النهائي للبيع، مع الإشارة إلى أنه يتعين أن يكون العقار المبيع حرا من أي مُحْتَل أو احتلال ومن أي كراء أو توطين كيفما كان،
- 3- ستحوز "المستفيدة" "العقار" على الحالة التي يوجد عليها يوم الشروع في الانتفاع،
- 4- ستنتفع "المستفيدة" من الارتفاقات الإيجابية وستتحمل السلبية منها، كيفما كانت طبيعتها وستستفيد من الإيجابية منها والكل إن وُجد، عدا للدفاع عن بعضها و التمسك بالأخرى، والكل تحت مسؤوليتها، بدون اللجوء ضد الواعدين بالبيع.
- 5- ستقوم بتسديد الضرائب والتحملات الأخرى اعتبارا من يوم الشروع في الانتفاع، مع الإشارة إلى أن جميع هذه الضرائب والرسوم والتحملات الأخرى، المستحقة وغير المؤداة لغاية يومه، تبقى على عاتق الواعدين بالبيع.

## الالتزامات التي يتحملها الواعدين بالبيع:

تقديم العقار المبيع مطهر من أي إدعاء محتمل أو حجز أو رهن أو حراسة أو أي تكليف كيفما كان وفي حالة ثبوت العكس، فإنهم يتعهدون بشكل تضامني بتطهير العقار المبيع قبل بلوغ الأجل المحدد للبيع النهائي.

أداء مختلف الأعباء الضريبية والرسوم السابقة عن تاريخ هذا العقد والتي تثقل العقار المبيع وأداء الضريبة على الأرباح العقارية وتهيئ وصل الإبراء أو شهادة الإعفاء.

## الالتزامات التي تتحملها الجمعية المستفيدة:

تلتزم الجمعية بدفع مجموع ثمن البيع العقارات المعنية أعلاه في أجل أقصاه أربعة اشهر (04) من التوقيع على هذا العقد وكذا مصاريف عقد البيع النهائي وأتعاب الموثقة.

ليس للجمعية الحق في الحصول على قرض من أي مؤسسة بنكية أو غيرها لأداء ثمن البيع و ليس لها الحق في رهن أو حجز أو أي تحمل أو ما شابه ذلك.

لقد تم الاتفاق صراحة وأمام الموثقة على انه في حالة عدم احترام الجمعية للأجل المحدد لأداء مجموع ثمن البيع وذلك في أجل اقصاه أربعة اشهر (04) تبتدئ من التوقيع على هذا العقد فان الوعد بالبيع سيعتبر لاغيا ولا ينتج أي أثر قانوني تلقائيا مع اعفاء متبادل بين الاطراف حيث يحق للمالكين التصرف في ملكهم بشكل مطلق.

## ثمن البيع المحتمل

وقع الاتفاق والتراضي على هذا الوعد بالبيع مقابل ثمن إجمالي حُدد في مبلغ الف وثلاثمائة درهم (1300) للمتر المربع بما فيها مساحة المقبرتين حدد كما يلي.

بالنسبة للرسم العقاري عدد 41212/ر المسمى "الرمل" حدد ثمن البيع في تسع مليون وخمسمائة واثنان واربعون الف درهم (9.542.000.00)

بالنسبة للرسم العقاري عدد 78/26586 المسمى "المقبرة" حدد ثمن البيع في ثلاثون مليون ومائتين وتسعون الف درهم (30.290.000.00)

ستؤديه الجمعية نقدا اجل أقصاه اربعة أشهر من توقيع العقد

**الشروط الواقفة**

تم قبول هذا الوعد بالبيع والاتفاق عليه بالشروط الواقفة الآتي ذكرها:

**\* الالتزامات الواقعة على عاتق الجمعية**

- يتعين على "جمعية الرشاد السكنية" أن تدفع للواعدين بالبيع داخل أجل أقصاه اربعة اشهر (04) من تاريخ التوقيع على هذا العقد وهو تاريخ اتمام البيع مبلغا اجماليا قدره تسعة وثلاثون مليون وثمانمائة واثنان وثلاثون الف درهم (39.832.000.000) يمثل مجموع ثمن البيع المنصب على العقاريين المعينين اعلاه

**اداء جميع المصاريف المتعلقة بعقد الوعد بالبيع و بالعقد النهائي اذا تحقق**

الحصول على وصل الابداع النهائي وكل وثيقة تفيد تأسيس الجمعية بشكل قانوني وفقا للمقتضيات القانونية المتعلقة بتأسيس الجمعيات

**الالتزامات الواقعة على عاتق الواعدين بالبيع**

- يلتزم الواعدين بالبيع بالإدلاء بالشهادة المتعلقة بالإبراء الضريبي المنصوص عليها في الفصل 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية التي تفيد اداء الواعدين لجميع الضرائب المتعلقة بالعقار بما فيها الضريبة على الأراضي العارية وكل ضريبة لها علاقة بالعقاريين

يرخص الواعدين بالبيع للموثقة محررة العقد بخضم واسترجاع المبالغ التي توصلوا بها مسبقا والتي تم تفصيلها في عقد مستقل سابق عن هذا العقد لفائدة ودادية النزهة التي تلتزم بإعطائهم ابراء بذلك

يلتزم كل من السيد محمد رامي وعبد السلام رامي وورثة السيد احمد الرامي باسترجاع مبلغ مليون وتسعمائة وخمسون الف (1.950.000.00) الذي يقسم بنسب متساوية فيما بينهم أي في حدود مبلغ ستمائة وخمسون الف درهم (650.000.00) يتحملها السيد عبد السلام الرامي نفس المبلغ يتحمله السيد محمد الرامي وورثة احمد الرامي بالتضامن فيما بينهم وذلك لفائدة ودادية النزهة التي سبق وان ادت المبلغ المذكور مرورا بمحاسبة الموثقة سناء ساسي من اجل تسليمه لفائدة جمعية الفضيلة كتعويض عن تنازلها عن الوعد بالبيع المبرم سابقا بين الواعدين بالبيع وجمعية الفضيلة مخلين بذلك مسؤوليتهم اتجاه جمعية الفضيلة ودادية النزهة بمجرد الاداء

الحصول من طرف الوكالة الحضرية بتمارة على وثيقة حديثة التاريخ المتعلقة بكل المعلومات التقنية والتي تبين الوضعية المادية والقانونية للعقاريين موضوع الوعد بالبيع

**إتمام البيع**

يتعين إتمام هذا الوعد بالبيع لدى الموثقة الموقعة أدناه، الأستاذة **فتيحة محسن**، التي اتفق الاطراف على اختيارها لهذه الغاية، وذلك فور تنفيذ الشروط الواقفة المبنية أعلاه وداخل أجل أقصاه اربعة أشهر (04) من تاريخ التوقيع على هذا العقد

بعد انقضاء هذا الأجل، سيصبح هذا الوعد بالبيع لاغيا وكأنه لم يكن مع إعفاء متبادل من توجيه أي إنذارا الا إذا اتفق الأطراف على تمديد اجل هذا الوعد بالبيع

**بنـد خاص**

لقد تم الاتفاق على انه في حالة وفاة أحد أطراف العقد فإن ورثتهم سيكونون ملزمين بمحتوى العقد وكذا كل ملحقات الالتزام وتنفيذ عقد البيع النهائي دون قيد ولا شرط

إضافة إلى ذلك يتعهد الطرف الأول بعدم القيام بأي إجراءات أو مشاورات يكون القصد منها البيع لطرف آخر، أو من شأنها إلحاق أي ضرر بالجمعية، واحترام الأجل المتفق عليه في هذا العقد لإنجاز البيع النهائي

**إسداء النصـح**

أقر الأطراف صراحة وعن طواعية على أن الأستاذة فتيحة محسن، الموثقة الموقعة أسفله قامت بإسداء النصح لهم بشأن هذا الوعد البيع وبينت لهم بشكل مستفيض وكاف جميع الأبعاد والآثار القانونية و الجبائية المترتبة على موضوع هذا العقد، بصفة عامة

بالنسبة للجمعية يقر ممثلها القانونيين انهما على علم بوضعية العقار خاصة بتواجد مقبرتين بالرسميين العقاريين

انهما على علم بوثيقة المعلومات المسلمة من طرف الوكالة الحضرية بتمارة بتاريخ 19 غشت 2015 ويلتزم الواعدون بالحصول على وثيقة أخرى محينة

**بالنسبة للواعدين بالبيع** يتحملون بشكل تضامني جميع الابعاد القانونية المترتبة عن الوعود بالبيع المبرمة بينهم وبين جمعية الفضيلة باعتبارها الطرف الاول المستفيد وودادية النزهة باعتبارها الطرف الثاني المستفيد ويلتزمون تضامنيا باسترجاع المبالغ التي تسلموها بصفة شخصية كل حسب ما توصل به وبالنسبة للمبالغ الأخرى التي ادتها ودادية النزهة يلتزمون كذلك باسترجاعها حسب ما هو مفصل في عقد سابق عن هذا العقد والذي وقع بين ودادية النزهة والواعدين بالبيع وبناء على التنازل عن الحقوق المضمنة في العقود السابقة فان الواعدين بالبيع يلتزمون بشكل تضامني باستكمال جميع الاجراءات من اجل امضاء العقد البيع النهائي لفائدة جمعية الرشاد السكنية بمجرد تحقق الشروط الواقفة..... انهم على علم بان الوعد بالبيع تم بدون أداء أي تسبيق لفائدتهم وانه في حاله الفسخ او انقضاء المدة القانونية للوعد فان الجمعية المستفيدة لن تؤدي أي تعويض لفائدتهم..... وفي الأخير وبعد تصريحهم بعلمهم بالأبعاد والآثار المترتبة على موضوع هذا العقد، برأ الاطراف صراحة و بصفة مطلقة الأستاذة فتيحة محسن الموقعة أسفله من كل مسؤولية وتبعة بخصوص هذا الموضوع.....

### التصريحات

يصرح " الواعدين بالبيع " صراحة بأن "العقار" المبيع غير مثقل بأي دين، رهن، حجز، تقييد احتياطي أو أي تحمل عقاري كيفما كان نوعه، أو أي مانع لنقل ملكيته للمستفيدة، إذا ما تبين عكسا لهذا التصريح بأن "العقار" كان مثقلا بتقييد أو بعدة تقييدات من فعل " الواعدين " أو المالكين السابقين، يلتزم هؤلاء بالإدلاء على نفقتهم بما يثبت التشطيب عليه قبل تقييد البيع النهائي بالسجلات العقارية، وفي جميع الأحوال خلال شهر عن التبليغ الودي الذي سيوجه إليها بمحل المخابرة معها المختار أدناه..... وبالتالي، لن يتم القيام بتقييد هذا العقد إلا بعد التشطيب على جميع التحملات المثقلة أو التي يمكن أن تثقل "العقار" المبيع.--

### النزاعات

تعرض كافة النزاعات التي يمكن أن تترتب عن تنفيذ هذا العقد، على المحاكم التابع لها العقار. اختيار محل المخابرة - تبليغات لتنفيذ هذا العقد وما قد يترتب عنه، يختار الاطراف الحاضرون محل المخابرة كل حسب سكناه المشار إليها أعلاه..... الإعفاء من الاستعانة بترجمان.....

يعفي الاطراف بموجبه صراحة الموثقة الموقعة أسفله من الاستعانة بخدمات ترجمان محلف، مصرحين بفهمهم الجيد لمضمون هذا العقد الذي يوافقون عليه بدون تحفظ واطلاعهم على مضامين هذا العقد من خلال قراءة العقد عليهم من طرف الموثقة ويوافقان على هذا العقد بدون تحفظ.....

### الإعفاء من إجراءات النشر والتبليغ

يعفي الأطراف بموجبه صراحة الموثقة الموقعة أسفله من القيام بكل إجراءات النشر والتبليغ، ويعفي الاطراف الموثقة الموقعة أسفله من أية مسؤولية.....

### قراءة الوثيقة و التوقيع

بعد الانتهاء من تحرير هذا العقد على يد الأستاذة فتيحة محسن موثقة بتمارة قامت بقرائته على الواعدين بالبيع والممثلين القانونيين للجمعية المستفيدة بجميع فصوله و بياناته فوافقوا عليه الموافقة التامة في اللفظ و المعنى.....

### إثبات ذلك

حرر هذا العقد وأبرم بتمارة، بمكتب الموثقة الموقعة أسفله،

في عام ألفين و تسعة عشر (2019).....

وبعد تلاوة العقد باللغة العربية من طرف الموثقة، وقع الحاضرون مع الموثقة.....

- السيد عبد السلام الرامي ، السيد محمد الرامي ، السيدة سعيدة الرامي ، السيدة مليكة الرامي ، السيدة لكبيرة دروة  
السيدة العالية الرامي، السيدة فاطمة الرامي ،السيدة شافية الحميري أصالة عن نفسها ونياية عن ابنها السيد رشيد الرامي  
السيد عبد الفتاح جيلالة ، السيدة فاطمة جيلالة ،السيد الرداد الرامي ، السيدة حياة الرامي ، السيد علي دودي نياية  
عن ودادية النزهة ، السيد حسن اكرض نياية عن ودادية النزهة و الأستاذة فتيحة محسن في الثاني و العشرون من

شهر فبراير على الساعة الخامسة مساء 2019/02/22

سجل بتمارة في الثاني و العشرون من شهر مارس عام ألفين وتسعة عشر 22/03/2019.....

-رقم المعاملة المصرفية :3599919081196903.....

-رقم المعاملة فاتورتي 1001163507906.....

-مرجع الدفع 7014651742199.....

**-رقم الإيداع: 2125-2019-00006972-**

أمر بالاستخلاص 2019/6635-

## Notaire

نسخة مطابقة للأصل

نسخة محررة في ثمانية صفحات دون إحالات أو كلمات لاغية