

VENTE (S) TOTALE (S) IMMOBILIERE (S)

PAR :

L'ETAT-DOMAINE PRIVE

AU PROFIT DE : OPCI « CMR MF Stone »

Huit (08) Immeubles domaniaux sis à Casablanca, Larache, Oujda, Rabat et Tétouan.

M I N U T E

PARDEVANT Maître Kenza BENABDELJALIL, Notaire à Casablanca, soussigné -----
----- **ONT COMPARU**

1°/ L'ETAT-DOMAINE PRIVE- -----

Représenté par Madame Nadia FETTAH. -----

Agissant en sa qualité de Ministre de l'Économie et des Finances, élisant domicile au siège dudit Ministère. -----

EN VERTU de ses pouvoirs réguliers. -----

----- **Es-qualités Ci-après dénommé le « Vendeur »**

----- **De première part**

Et -----

2°/ La société dénommée « CMR MF Stone », Société de Placement Immobilier à Règles de Fonctionnement Allégées (SPI-RFA), constituée conformément à la loi n° 70-14 relative aux Organismes de Placement Collectif Immobilier et agréée par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux sous le numéro AG/SPI/004/2022 immatriculée au registre de commerce sous le numéro 547729, son identifiant fiscal porte le n°52529730 et son identifiant commun d'entreprise porte le n°003049532000019 -----

Représentée par la société dénommée « Attijari REIM », Société Anonyme, au capital de cinq millions de dirhams (5 000 000 MAD), ayant son siège social à 416, rue Mustapha El Maâni, Casablanca, immatriculée au registre de commerce sous le numéro n°443247, son identifiant fiscal porte le n° 37686622 et son identifiant commun d'entreprise porte le n°002298180000040.-----

Agissant en sa qualité de société de gestion de l'OPCI, agréée par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux sous le n° N°AG/SDG/01/2020 en date du 14 février 2020 -----

« Société de gestion », elle-même représentée par : -----

- Monsieur M'Hamed BERRADA, domicilié à 416, rue Mustapha El Maâni, Casablanca agissant en sa qualité de Directeur Général;-----

- De Nationalité Marocaine. -----

- Titulaire de la carte d'Identité Nationale Numéro E757214 valable jusqu'au 12/07/2026. -----

EN VERTU : des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet et qui seront déposés en même temps que les présentes au dossier spécial à ouvrir au nom de ladite société auprès des différentes conservations foncières dont dépend les biens.-----

----- **Es-qualités Ci-après dénommée l'« Acquéreur »**

----- **De deuxième part-**

EN PRESENCE DE : -----

3°/ La « CAISSE MAROCAINE DES RETRAITES » par abréviation « CMR », établissement public régi par la loi n°43-95 promulguée par le Dahir n°1-96-106 du 21 rabii I 1417 (7 août 1996), ayant son siège social à Rabat, Avenue Al Araar – Hay Riad ; -----

- Représentée par Monsieur Lotfi BOUJENDAR, domicilié à Rabat, Avenue Al Araar – Hay Riad. ---

- De Nationalité Marocaine. -----

- Titulaire de la carte d'Identité Nationale Numéro A352122, valable jusqu'au 22/07/2030. -----

EN VERTU : des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet. -----

----- **Es-qualités Ci-après dénommée la «CMR»**

----- **De troisième part-**

LESQUELS comparants ès-qualités, ont par les présentes, requis le notaire soussigné de donner l'authenticité en langue Française, aux conventions ci-après directement arrêtées entre eux sans le concours ni la participation dudit notaire qui n'en est que le rédacteur. -----

- Considérant le protocole d'accord signé entre l'État et la CMR en date du 29 Mai 2023 ;-----
- Considérant l'arrêté du Ministre de l'Économie et des Finances du 25 octobre 2023 autorisant la cession par l'État (Domaine Privé) de huit (8) immeubles domaniaux consistant en des hôpitaux, des bâtiments relevant du Ministère de la santé et de la protection sociale, sis à Casablanca, Larache, Oujda, Rabat et Tétouan, dont copie conforme à l'original sera annexée aux présentes (Annexe 1)-----

Le « Vendeur » et l' « Acquéreur » seront ensemble dénommés les « **Parties** » et individuellement dénommés la « **Partie** ». -----

Par les présentes, le « Vendeur » es qualité, comparant d'une part, vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière à : -----

L'« **Acquéreur** », ci-avant dénommé, représenté par son mandataire ès-qualités, comparant d'autre part, ici présent et qui accepte d'acquérir au nom de la société qu'il représente : -----

ARTICLE 1 : DESIGNATIONS -----

La pleine propriété des biens immobiliers, ci-après désignés, portant sur huit (08) biens immobiliers et dont la désignation suit : -----

N° Actif	DESIGNATION	TITRE FONCIER N°
	<u>ACTIFS DE RABAT</u>	
1	<u>-Service des équipements et la maintenance,</u> <u>-Dépôt régional des médicaments</u> <u>-Centre de diagnostic</u> La totalité de la propriété dite « Santé, Maintenance, Médicaments, Maintenance » située à Rabat, commune el youssoufia, Hay Nahda, d'une superficie totale de cinquante ares et quatre-vingt-dix-neuf centiares (50 A 99 Ca) composé comme suit : ----- - Deux (02) Constructions composées d'un rez de chaussée ; ----- - Deux (02) Constructions composées d'un rez de chaussée et d'un étage ;----- - Une (01) Construction composée d'un sous-sol, d'un rez de chaussée, d'un étage;et----- - un jardin et un parking pour les voitures. -----	36933/50
2	<u>Institut National d'hygiène</u> La totalité de la propriété dite « Institut national de la santé » située à Rabat, Agdal-Ryad d'une superficie totale d'un hectare trente ares et quatre-vingt-deux centiares (01H 30 A 82 Ca) comprenant des lots publics composés comme suit : ----- - Deux (02) Constructions composées de sous-sol, ----- - Trois (03) Constructions composées d'un sous-sol, rez de chaussée et un étage ;- - - Un (01) Construction composée d'un sous-sol, rez de chaussée et de deux étages,----- - - Trois (03) Constructions composées d'un rez de chaussée et un étage ;----- - Plusieurs constructions composées d'un rez de chaussée ; ----- - d'un local, d'une piscine, d'une loge pour le gardien, d'un poste transformateur, d'un jardin et d'un garage.-----	36592/50
	<u>ACTIFS DE CASABLANCA</u>	
1	<u>Centre Médical de Sidi Moumen</u> La totalité de la propriété dite « centre Médical » située à Casablanca, sidi Moumen, d'une superficie totale de soixante ares et soixante-huit centiares (60 A68 Ca) composé d'un	118392/49

	terrain sur lequel est bâti une construction composée d'un sous-sol, d'un rez de chaussée et d'un étage.-----	
1	<u>* Hôpital Moulay Youssef</u> <u>*Délégation Régionale de la Santé</u> <u>* Délégation Médicale Arrondissements Casa-Anfa</u> La totalité de la propriété dite « Centre Hospitalier régional Moulay Youssef » située à Casablanca, commune Sidi Belyout, Hôpital Moulay Youssef, d'une superficie totale d'Un hectare six ares et trente-cinq centiares (1H 6 A 35 Ca) composé d'un terrain sur lequel est bâti une construction composée d'un sous-sol, d'un rez de chaussée et de quatre étages. ----	123719/01
1	<u>Hôpital Médecin Lieutenant Mohamed Bouafi</u> La totalité de la propriété dite « Hôpital BOUAFI » située à Casablanca, commune El Fida Mers Sultan, Hay Lmasjid, d'une superficie totale de deux hectares trente-quatre ares et trente-neuf centiares (2H 34A 39Ca) composé d'un terrain sur lequel est bâti une construction composée d'un sous-sol, d'un rez de chaussée et de deux étages. -----	10665/73
	<u>ACTIF DE TETOUAN</u>	
5	<u>Hôpital Civil Saniat Rmel</u> La totalité de la propriété dite « M.M.T 7 » située à tétouan,route de Martil, d'une superficie totale d'Un hectare quatre-vingt-quatorze ares et vingt et un centiares (1H 94 A 21Ca) consistant en un hôpital régional composé d'un sous-sol, d'un rez de chaussée et de trois étages, doté d'un poste transformateur, un jardin, un passage et un parking de voiture.-	3827/19
	<u>ACTIFS DE LARACHE</u>	
13	<u>Hôpital Lalla Meryem</u> La totalité de la propriété dite « hôpital de région Lalla Meryem Larache » située à Larache, Hay el Jadid, d'une superficie totale de deux hectares quatre-vingt-neuf ares et trente et un centiares (2H 89 A 31Ca) consistant en un terrain nu composé de constructions.-----	71497/36
	<u>ACTIF DE OUJDA</u>	
9	<u>*Hôpital El Farabi</u> <u>*Institut Supérieur des Professions Infirmières et Techniques de Santé Oujda</u> La totalité de la propriété dite « école des infirmiers » située à Oujda, d'une superficie totale de deux hectares quatre-vingt-sept ares et vingt sept centiares (2H 87 A 27Ca) consistant en un terrain sur lequel est bâti plusieurs constructions composées d'un hôpital, d'un institut, la maison de l'enfant, d'un centre de transfusion sanguine, d'un laboratoire d'analyses biomédicales et de divers établissements de santé.	13297/O

 Telles au surplus que lesdites propriétés existent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs appartenances, leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve. -----

L'« Acquéreur » ès-qualités, déclare bien connaître les propriétés vendues pour les avoir vues et visitées et dispense expressément le Notaire soussigné d'en établir une plus ample désignation. -----

 -----**Ci-après désignés l'« Immeuble »**

ARTICLE 2 : TERMINOLOGIE

- Le mot « **Vendeur** » désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois. -----

- Le mot « **Acquéreur** » désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois. -----

- Le mot « **Immeuble** » désigne le ou les biens immobiliers objet des présentes. -----

ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les Parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir présentement l'origine de propriété des propriétés vendues, déclarant se référer aux énonciations portées sur les titres fonciers sus-énoncés.-----

ARTICLE 4 : PROPRIETE- JOUISSANCE

L'« Acquéreur » sera propriétaire de l'« Immeuble » vendu à compter du jour de l'inscription des présentes sur les livres fonciers conformément aux articles **66** et **67** du Dahir du 12 Août 1913 sur l'immatriculation des immeubles tels qu'ils ont été modifiés et complétés par la loi n° 14-07 du Dahir du 22 novembre 2011, et en aura la jouissance par la perception d'un loyer annuel.-----

ARTICLE 5 : AFFECTATION DES LIEUX – ETAT DES LIEUX

Le « Vendeur » déclare que l'« Immeuble » est destiné à usage de santé et de bâtiments administratifs de santé ainsi que toutes autres activités y afférentes. -----

L'« Acquéreur » prendra l'« Immeuble » dans son état actuel -----

ARTICLE 6 : CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droits en pareille matière et, en outre sous les suivantes que l'« Acquéreur » ès-qualités s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :-----

- De prendre les propriétés vendues dans l'état où elles se trouvent actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit.-----

- De souffrir les servitudes passives, apparentes, occultes, continues ou discontinues dont les propriétés vendues peuvent être grevées sauf à s'en défendre et à profiter des servitudes actives, s'il en existe le tout à ses risques et périls.-----

A cet égard, le « Vendeur » déclare qu'il n'existe à sa connaissance, aucune servitude occulte sur l'« Immeuble » sauf celles résultant des règles imposées par la loi, et qu'il n'en a été créée aucune ;---

- D'acquitter à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, toutes les impositions, contributions et charges de toutes nature, concernant les propriétés objets des présentes ; Etant toutefois précisé que pour les périodes antérieures à la date d'entrée en jouissance ci-dessus fixée, tous impôts ou contributions quelconques, émis ou restant à émettre et non encore réglés à ce jour, restent à la charge exclusive du « Vendeur » qui s'y oblige.-----

- De payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et de tous ceux qui en seraient la suite et la conséquence et notamment les frais d'inscription sur les livres fonciers.-----

Le tout de manière que le « Vendeur » ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.-----

ARTICLE 7 : PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal global d'**UN MILLIARD CINQ CENT CINQ MILLIONS SEPT CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT DIRHAMS (1.505.717.900,00 DHS)**, ventilé comme indiqué dans le tableau ci-après. -----

Lequel prix l'« Acquéreur » ès qualités, sera payé concomitamment aux présentes par virement bancaire directement entre les mains du « Vendeur » ès-qualités.-----

Le tout, tel que le reconnaît le « Vendeur » ès qualités et en donne à l'« Acquéreur » ès qualités bonne et valable quittance entière, définitive et sans réserve.-----

DONT QUITTANCE DE LA SOMME D'UN MILLIARD CINQ CENT CINQ MILLIONS SEPT CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT DIRHAMS (1.505.717.900,00 DHS).-----

VENTILATION DU PRIX DE VENTE

N°	Ville	Actif	Titres fonciers	Superficie terrain (m²)	Surface plancher (m²)	Prix de cession (Dh)
	Rabat	-Service des équipements et la maintenance, -Dépôt régional des médicaments -Centre de diagnostic	36933/50	5.099	3.884	54.513.000,00
	Rabat	Institut National d'hygiène	36592/50	13.082	6.804	126.904.000,00
	Casablanca	Centre Médical de Sidi Moumen	118392/49	6.068	5.905	78.572.500,00
	Casablanca	* Hôpital Moulay Youssef * Délégation Régionale de la Santé * Délégation Médicale Arrondissements Casa-Anfa	123719/01	10.635	13.971	186.199.500,00
	Casablanca	Hôpital Médecin Lieutenant Mohamed Bouafi	10665/73	23.439	18.109	281.795.500,00
	Tétouan	Hôpital Civil Saniat Rmel	3827/19	19.421	22.011	248.580.400,00
	Larache	Hôpital Lalla Mariem	71497/36	28.931	17.645	174.334.000,00
	Oujda	-Hôpital El Farabi -Institut Supérieur des Professions Infirmières et Techniques de Santé Oujda	13297/O	28.727	37.403	354.819.000,00
	Total			135.402	125.732	1.505.717.900,00

ARTICLE 8 : RECONNAISSANCE DE CONSEIL – DECHARGE

Les Parties, reconnaissent expressément avoir été conseillées et informées par le notaire soussigné sur toutes les conséquences juridiques et fiscales pouvant résulter du présent acte de vente. -----
A cet effet, les Parties, décident d'un commun accord entre elles de faire leur affaire personnelle et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet. -----

ARTICLE 9 : DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les Parties requièrent Monsieur le Receveur de l'Enregistrement de bien vouloir soumettre le présent acte au taux prévu par la loi de finances pour l'année en vigueur.-----

ARTICLE 10 : DECLARATIONS SPECIALES

Les Parties ès qualités, déclarent qu'elles jouissent de tous leurs droits civiques et qu'elles ont pleine capacité pour conclure la présente vente et exécuter les obligations qui leur incombent au terme des présentes. -----

ARTICLE 11: DECLARATIONS

Le « Vendeur » ès qualités, déclare que l'« Immeuble » objet de la présente vente, n'est grevé d'aucune dette ou charge foncière et qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure conservatoire, exécutoire ou autre.-----
Laquelle inscription le « Vendeur » ès qualité déclare en accepter et en faire son affaire personnelle quant à ce sujet. -----

Si contrairement à cette déclaration, les biens immobiliers étaient grevés d'une ou plusieurs inscriptions du chef du « Vendeur » ou des précédents propriétaires, ce dernier s'oblige à en rapporter à ses frais la justification de leur radiation préalablement à l'inscription des présentes sur le livre foncier, ceci dans le mois de la dénonciation amiable qui lui sera faite au domicile ci-après élu. -----

ARTICLE 12 : PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

I- En application des dispositions de la loi **09-08** relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, les Parties sont informées que l'Etude Notariale du notaire soussigné, dispose d'un système d'information permettant de traiter leurs données à caractère personnel, dans le but d'établir le présent acte et d'accomplir les formalités subséquentes. - Lesdites données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment : -----

- L'Administration Fiscale ; -----
- Le Conseil National de l'Ordre des Notaires du Maroc. -----

Les Parties peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'étude du notaire soussigné. Elles peuvent également obtenir la rectification des données et s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Ces données seront traitées et conservées conformément à l'autorisation délivrée par la Commission Nationale de Contrôle de Protection des Données à caractère personnel. -----

II- En application des dispositions du décret n° 2.18.181 fixant les conditions et modalités de gestion électronique des opérations d'immatriculation foncière et des opérations y afférentes, les parties concernées sont informées que leurs adresses électroniques seront transmises à l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie "ANCFCC". -----

La transmission des données a pour finalité de permettre à la personne concernée (propriétaire du bien) de recevoir des alertes par E-mail, chaque fois qu'une opération est réalisée sur son titre foncier ou sa réquisition d'immatriculation. -----

La personne concernée est invitée à communiquer à l'ANCFCC tout changement apporté à son numéro de téléphone portable et son adresse électronique. -----

ARTICLE 13 : REQUISITION - POUVOIRS - TITRE

Les Parties requièrent Messieurs les conservateurs des différentes propriétés foncières compétentes, de bien vouloir procéder à l'inscription de la présente vente sur les titres fonciers, sus-énoncés et de délivrer au notaire soussigné les certificats desdits propriétés y afférents. -----

-Elles donnent en outre, tous pouvoirs au porteur d'une copie conforme des présentes pour souscrire toutes réquisitions complémentaires et de mise à jour du plan foncier. -----

En ce qui concerne le duplicata des titres fonciers « le Vendeur » déclare qu'ils sont déposés à la conservation de la propriété foncière dont dépendent les biens immobiliers objets des présentes.-----

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les Parties déclarent élire domicile en leurs sièges respectifs sus- indiquées.-----

ARTICLE 15 : REGLEMENT DES LITIGES

Les Parties conviennent de régler à l'amiable tout différend en rapport ou découlant du présent acte dans un délai de quarante (40) jours à compter de la notification faite par l'une des Parties à l'autre Partie de l'existence d'un différend.-----

Pour tout différend non résolu à l'amiable dans le délai prévu ci-avant, le différend sera soumis à l'arbitrage du chef du gouvernement Marocain.-----

ARTICLE 16 : LECTURE DES LOIS FISCALES

Avant de clore et conformément à la loi, le notaire soussigné a donné lecture, aux Parties qui le reconnaissent, expressément des articles : -----

- 186 (B-2°), 187, 208, 217 du Code Général des Impôts afférents au contrôle des prix ou déclarations estimatives par le ministère des finances, ainsi que les majorations et pénalités appliquées. -----

Elles ont affirmé sous les peines édictées par ces textes, que le présent acte exprime l'intégralité des évaluations sus-données. -----

En outre, les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans les délais légaux leurs déclarations fiscales. -----

ARTICLE 17 : DISPENSE D'INTERPRETE

Les Parties ès qualités, dispensent expressément le notaire soussigné de se faire assister d'un interprète traducteur assermenté, déclarant avoir bien compris la teneur des présentes et l'approuver comme étant l'expression de leurs propres volontés. -----

ARTICLE 18 : REDACTION, LECTURE DE L'ACTE ET PRISE DE CONNAISSANCE DE SA TENEUR

Usant de la faculté que leur est offerte d'exiger la rédaction du présent acte authentique en une autre langue que l'Arabe, les comparants ès qualités, ont demandé au Notaire soussigné de libeller leurs volontés et déclarations en langue Française, le déchargeant ainsi de toute responsabilité quant à l'application de l'article 42 de la loi n° 32-09 portant statut du Notariat. -----

Ces mêmes comparants déclarent expressément et dès à présent ne jamais vouloir se prévaloir de l'alinéa 4 de l'article 49 de la loi sus évoquée. -----

Par les présentes, les Parties ès qualités, déclarent avoir lu le présent acte et pris connaissance de sa teneur notamment par la lecture qui leur a été faite par le notaire soussigné et reconnaissent avoir parfaitement compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve. -----

DONT ACTE-

Fait et passé à Rabat au siège du Ministère de l'Économie et des Finances, suivant autorisation délivrée par le Président du Conseil Régional des Notaires de Casablanca, -----

Pour Madame la Ministre Nadia FETTAH es qualité suivant autorisation n° 6964/2023 du conseil régional des notaires de Casablanca en date du 29/10/2023 ; -----

Pour Monsieur Lotfi BOUJENDAR es qualité suivant autorisation n°6960/2023 du conseil régional des notaires de Casablanca en date du 29/10/2023 ; et-----

Pour Monsieur M'Hamed BERRADA es qualité suivant autorisation n°6960/2023 du conseil régional des notaires de Casablanca en date du 29/10/2023 ; et-----

L'an deux mille vingt-trois (2023) -----

Aux dates et heures ci-dessous. -----

Et lecture faite, les comparants ès-qualités, ont signé avec **Maître Kenza BENABDELJALIL, soussigné** Notaire à Casablanca après qu'ils aient dispensé expressément ce dernier de se faire assister d'un interprète traducteur assermenté. -----

Acte rédigé sur **huit (08) pages**, sans mot ni chiffre annulé et sans renvoi ni blanc et sans traits et avec 112 traits sur les blancs. -----

SIGNATURES	DATE ET HEURE
<u>LE VENDEUR ès-qualités</u> Pour l'Etat Marocain Ministre de l'Économie et des Finances Madame Nadia FETTAH	31/10/2023 à 09h26min Le Trente Et Un Octobre Deux Mille Vingt Trois à Neuf Heures Vingt Six Minutes.
<u>L'ACQUEREUR ès-qualités</u> Monsieur M'Hamed BERRADA	31/10/2023 à 10h02min Le Trente Et Un Octobre Deux Mille Vingt Trois à Dix Heures Deux Minutes.
<u>En présence de Monsieur Lotfi BOUJENDAR</u> <u>représentant de la CMR</u>	31/10/2023 à 10h00 Le Trente Et Un Octobre Deux Mille Vingt Trois à Dix Heures.
<u>LE NOTAIRE</u> Maître Kenza BENABDELJALIL	31/10/2023 à 10h02min Le Trente Et Un Octobre Deux Mille Vingt Trois à Dix Heures Deux Minutes.

SUIVANT LES SIGNATURES ET LES MENTIONS -----
 Enregistré à Casablanca – Anfa Al FidaMaarif Est -----
 Le : 01/11/2023-----
 R.E. : 202300354591497-----
 O.R. 32941/2023-----
 Référence de Paiement : 7011526486233-----
 Perçu: 60.228.796,00 DH+220, DH annexe-----
 Signé le Receveur de l'Enregistrement et du Timbre -----
 Signature illisible. -----

POUR COPIE CONFORME A LA MINUTE
