

**CONTRAT DE BAIL N°
DU**

**POUR L'OCCUPATION D'UN TERRAIN
SUR LE PARC INDUSTRIEL CFCIM DE BOUSKOURA**

ENTRE

La Société de Gestion et d'Exploitation du Parc Industriel de Bouskoura – « SOGEPIB », société anonyme à Directoire et à Conseil de surveillance, au capital social de 18.000.000 dirhams, ayant son siège social à Casablanca, 15, avenue Mers Sultan, immatriculée au registre de commerce sous le numéro 113183 représentée par, Monsieur Robert GAIN, en qualité de Président du Directoire

Désignée ci-après par le « Bailleur »

D'une part,

ET

**La Société :
Dénomination sociale
Forme sociale
Capital social
Siège social
N°RC
Représentant légal**

Désignée ci-après par le « Preneur »

D'autre part.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT CONTRAT DE BAIL

La SOGEPIB donne en bail à construction au Preneur, sur le Parc Industriel CFCIM de Bouskoura un lot de terrain nu, viabilisé d'une superficie spécifiée à l'article 3 ci-après, en vue d'y construire, aménager et exploiter des installations destinées aux activités prévues à l'article 2 ci-après, à charge pour le Preneur de se conformer au Cahier des Charges Architectural formant Règlement Intérieur joint au présent contrat et qui en fait intégralement partie, ainsi qu'à toutes les obligations mises à sa charge par le présent contrat.

ARTICLE 2 – ACTIVITES AUTORISÉES

Les installations construites par le Preneur seront exploitées dans le cadre des activités de [_____]

Au cas où l'activité qu'exerce ou que viendrait à exercer le Preneur devait être soumise à autorisation administrative, le Preneur s'engage à en faire son affaire personnelle et à prendre en charge, nonobstant toute disposition contraire, toutes formalités ainsi que tous frais, impôts et taxes qui en résulteraient .

Tout changement de destination du lot présentement loué, y compris les modifications apportées à ses aménagements, ne peut être réalisé qu'après accord préalable et écrit du Bailleur, et en outre dans le strict respect de la réglementation en vigueur, sous l'entière responsabilité du Preneur et à ses frais.

Le refus de toute autorité administrative d'autoriser le Preneur à exercer son activité, quelle qu'en soit la raison, ne pourra jamais être invoqué par ce dernier pour suspendre ou écarter l'application d'une seule des clauses, charges et conditions du présent contrat.

Le Bailleur ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes physiques ou morales établies dans les divers lotissements du Parc pourraient faire au Preneur.

Le Bailleur se réserve, au surplus, le droit de louer pour l'exercice de la même activité, et sans que le Preneur puisse formuler aucune réclamation à ce sujet, tous lots dépendants du Parc, ces lots fussent-ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat du lot loué au Preneur.

ARTICLE 3 – DÉSIGNATION DU LOT

Le lot de terrain identifié sous la référence N° _____ au plan du P.I.B. comportent une superficie aménagée nette approximative de _____ m² conformément au plan de situation joint en annexe.

Un procès-verbal de remise des lieux sera dressé et signé conjointement par les deux parties.

Ce procès-verbal mentionnera la superficie réelle sur la base du relevé topographique délimitant le lot attribué.

ARTICLE 4 – DURÉE

Le bail objet de la présente convention est consenti et accepté pour une durée de 17 (dix-Sept) années à compter de la date de sa signature.

Il est renouvelable par tacite reconduction au gré du Preneur par période de 09 (neuf) années. Toutefois, le Preneur a la faculté de résilier le présent contrat à condition de respecter un préavis de six (6) mois.

Le présent contrat est régi par le Dahir relatif aux baux d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal (dahir du 24 mai 1955), dès achèvement des constructions à réaliser sur le terrain loué, le tout sans que ce bail ne puisse être interprété comme un bail emphytéotique. Les constructions seront réputées avoir été achevées dès l'obtention par le Preneur du certificat de conformité délivré par l'autorité compétente. Une copie de ce certificat doit être transmise au Bailleur par le Preneur.

Ainsi, en contrepartie des investissements et des constructions à réaliser par le Preneur sur le terrain loué, le Bailleur donne par avance son accord ferme et définitif aux demandes de renouvellement qui pourraient être faites par le Preneur dans les formes sus-énoncées et conformément aux articles 5, 7 et 8 du Dahir précité.

ARTICLE 5 – ASSOCIATION DU PARC INDUSTRIEL CFCIM DE BOUSKOURA (APIB)

Du simple fait de la signature du présent contrat, le Preneur s'engage fermement et irrévocablement à adhérer à l'Association du Parc Industriel de Bouskoura (APIB) dès la constitution de celle-ci, dont les projets de statuts et de règlement intérieur sont joints en annexe au présent contrat.

Le Preneur bénéficiera de tous les avantages liés à l'appartenance à cette association et s'engage à en respecter toutes les obligations qui en découlent, dès la constitution de la dite association.

ARTICLE 6 – CONDITIONS FINANCIÈRES

6.1. – Base location

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel, en principal, fixé à Dh/m² hors taxe de surface effective attribuée pour le lot défini à l'article 3 ci-dessus.

6.2. – Charges communes et locatives

En sus de ce loyer, le preneur s'engage à payer les charges communes et locatives lui incombant conformément aux dispositions du cahier des charges

architectural et notamment son article 18, telles qu'elles seront fixées par l'APIB.

Dans l'attente de la constitution de l'APIB, le montant de ces charges est fixé à 0,50 DH/m²/mois et sera inclus dans la facture du loyer trimestriel.

6.3. – Indexation

Le loyer sera automatiquement révisé tous les trois ans à la date anniversaire du bail, proportionnellement aux variations de l'indice du coût de la construction, tel qu'il est publié les autorités publiques, dans la proportion de 50% et de l'indice du coût de la vie, dans la proportion de 50%.

Lors de chaque indexation, le loyer sera calculé par application de la formule suivante :

$$Li = La \times \left[\left(0,5 \frac{Ic2}{Ic1} \right) + \left(0,5 \frac{Iv2}{Iv1} \right) \right]$$

dans laquelle :

Li = nouveau loyer fin période d'indexation

La = loyer début période d'indexation

Iv1 = indice du coût de la vie du départ de la période d'indexation

Ic1 = indice du coût de la construction du départ de la période d'indexation

Iv2 = indice du coût de la vie à la fin de la période d'indexation

Ic2 = indice du coût de la construction à la fin de la période d'indexation
(indices publiés par les organismes officiels)

Il est précisé :

- . que pour la première indexation du loyer, le mois initial est celui de :
- . que la période d'indexation ne pourra être supérieure à trois ans.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que ladite clause d'indexation est une condition essentielle du bail.

Néanmoins, cette augmentation ne pourra dépasser 10% du montant du loyer en vigueur au jour de l'application de l'augmentation.

L'augmentation sera notifiée au Preneur par lettre recommandée.

6.4. – Modalités de paiement

La redevance locative et les charges locatives et communes seront facturées trimestriellement et payables d'avance à compter de la date d'obtention du permis de construire ou, à défaut, à compter du 4^{ème} mois après la signature des présentes, sauf retard dans l'obtention du permis de construire non imputable au Preneur.

Il est stipulé que tout mois commencé est dû intégralement.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et des charges accessoires, les sommes impayées à l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la date d'échéance produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de douze pour cent (12%) l'an, tout mois commencé étant dû et ce, à compter de la date de leur exigibilité.

Si le preneur n'exécute pas une seule des clauses, charges et conditions du présent bail, ou ne procède pas au paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou ses accessoires,

- une première sommation lui sera adressée pour régulariser sa situation dans un délai d'un mois,
- si cette sommation reste infructueuse, un deuxième délai de 15 jours lui sera accordé,
- à l'expiration de ce délai, une action en justice en référé sera engagée auprès du Tribunal de Commerce de Casablanca aux fins de la résiliation des présentes. Toutefois et par dérogation à ce qui précède, s'il n'existe au jour de la seconde mise en demeure restée infructueuse, aucune construction achevée sur le terrain nu donné à bail, le Bailleur a la faculté de prononcer unilatéralement la résiliation du présent contrat sans qu'il soit besoin de procédure judiciaire.

Le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

Enfin, le Preneur supportera l'intégralité :

- Des frais et dépenses de justice,
- Des frais afférents aux actes extrajudiciaires,
- Des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés, que la procédure ait ou non entraîné la résiliation du contrat.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 7 – GARANTIES

7.1. – Dépôt de garantie

Le Preneur devra verser, à la signature des présentes, une somme de :
, non productive d'intérêts, correspondant à six mois de loyer.

Il est dû à titre de garantie de l'exécution par le preneur de ses obligations.

Il sera restitué au Preneur, après sa sortie des lieux loués, sous déduction de toutes les sommes qui seraient dues pour une cause quelconque au Bailleur, au titre de la présente location.

7.2. – Caution de garantie

Le titulaire devra, avant le démarrage de son activité industrielle, produire une caution bancaire d'une valeur égale au montant trimestriel du loyer fixé.

La caution devra avoir une validité d'au moins un an. Le titulaire veillera à son renouvellement dès son expiration durant toute la durée d'occupation.

A la fin de l'occupation, main levée sera prononcée sous un délai de trois mois suivant la date d'évacuation des lieux, sous réserve d'une éventuelle compensation pour les sommes restant dues.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

Le Preneur s'oblige, en sa qualité de locataire occupant, à assurer contre les risques d'INCENDIE, d'EXPLOSION et de DEGATS DES EAUX, son mobilier, son matériel et ses marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, par une compagnie d'assurances de la place, notoirement solvable et justifier au Bailleur, sur simple demande, tant des polices d'assurances que des quittances de primes annuelles.

Les polices d'assurances du Preneur devront comporter renonciation par lui et par ses assureurs à tous les recours contre le Bailleur en cas de dommages subis par les lieux loués, et les constructions qu'il y réalisera avec l'accord du Bailleur, ainsi que par le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués.

Cette renonciation à recours est étendue aux dommages immatériels, notamment aux privations de jouissance et aux pertes d'exploitation.

Le Preneur s'engage à informer ses assureurs de tout élément d'aggravation de risques et à se prêter à toutes vérifications des assureurs.

Le Preneur souscrira toutes assurances qu'il jugera utiles pour garantir les biens et marchandises garnissant les lieux occupés, notamment le risque de VOL, pour lequel la responsabilité du bailleur ne pourra en aucun cas être recherchée.

Le Preneur s'engage à assurer sa responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers et à souscrire toutes assurances contre les risques de VOL et DETERIORATION dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le Bailleur déclarant qu'il ne la garantit pas de troubles qui pourraient être causés aux tiers, et décline toute responsabilité pour les accidents de toute nature pouvant survenir aux véhicules en stationnement ou remisés.

ARTICLE 9 – SOUS LOCATION / CESSION

Le Preneur s'interdit de sous-louer tout ou partie les lieux loués, sauf autorisation expresse du Bailleur qui serait accordée dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

Le Preneur aura la faculté de céder son droit au bail à un repreneur, à condition que le repreneur exerce une activité autorisée dans le Parc et qui fera l'objet d'un agrément par le Bailleur.

Le repreneur devra, préalablement à toute installation dans les lieux loués, signer avec le Bailleur un nouveau contrat de bail aux conditions des présentes.

ARTICLE 10 – RESPECT DU CAHIER DES CHARGES

Avant d'entamer les travaux de construction, le Preneur doit déposer auprès de la SOGEPIB :

- 2 copies de son plan de construction dûment autorisé par les services compétents de la Commune de Bouskoura,
- une attestation signée par son architecte et par son bureau d'études les engageant à veiller lors de l'exécution des constructions au respect strict des dispositions du cahier des charges architectural du Parc Industriel de Bouskoura,
- le Bailleur est autorisé à vérifier à tout moment la conformité des constructions,
- au cas où des écarts sont constatés, le Preneur est sommé d'y remédier avant de continuer l'exécution des travaux de construction, faute de quoi une décision d'arrêt de chantier sera prononcée.

La décision d'arrêt ne donne au Preneur aucun droit de prétendre à une indemnisation.

De même qu'elle ne le libère pas des engagements et obligations du présent bail, notamment en ce qui concerne le paiement du loyer et de ses accessoires.

Enfin, l'autorisation d'exercer est conditionnée par l'obtention par le Preneur du constat de conformité des constructions et installations avec le Cahier des Charges urbanistiques du Parc Industriel de Bouskoura délivré par la SOGEPIB.

ARTICLE 11 – DOMICILE

Le Preneur s'engage à faire part à SOGEPIB de tout changement de l'adresse énoncée au préambule, supposée être son domicile.

ARTICLE 12 – TRANSFERT DE DROITS et D'OBLIGATIONS

En cas de disparition de la personnalité morale de la SOGEPIB, la Chambre Française de Commerce et d'Industrie du Maroc se subrogera à celle-ci pour tous les droits et obligations découlant du présent contrat et ses annexes, ce qui est accepté par le Preneur .

ARTICLE 13 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou l'exécution des clauses de la présente convention sont soumis à la compétence du Tribunal de Commerce de Casablanca.

ARTICLE 14 – TIMBRE ET ENREGISTREMENT

Les frais de timbre et d'enregistrement des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur, qui s'y oblige expressément.

Fait, à Casablanca,
Le
En quatre exemplaires (*)

Le Preneur,

Le Bailleur,

(*) le preneur devra faire précéder sa signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »

(*) n° de légalisation de signature du bailleur : 14674 Commune de Sidi Belyout

Annexes :

- Cahier des charges du Parc Industriel CFCIM de Bouskoura
- Projet des Statuts de l'APIB
- Projet de Règlement intérieur de l'APIB