

**Arrêté du ministre du tourisme et de l'artisanat n° 1548-10 du 19 ramadan 1431 pris pour l'application des articles 2, 7 et 10 du décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n° 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique. (B.O. n° 5880 du 7 octobre 2010).**

Vu la loi n° 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique, modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-08-60 du 17 jourmada I 1429 (23 mai 2008) ;

Vu le décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi susvisée n° 01-07, notamment ses articles 2, 7 et 10,

Article premier : Conditions d'aptitude professionnelle du représentant légal de la société de gestion :

Le représentant légal de la société de gestion doit être titulaire d'un diplôme des études supérieures en gestion ou équivalent, assorti d'une expérience de 2 années en tant que gestionnaire ou avoir occupé un poste de responsabilité en entreprise pendant au moins 5 années.

Article 2 : Contrat de bail type :

Le contrat de bail type entre l'acquéreur d'une unité de logement sise dans une résidence immobilière de promotion touristique et la société de gestion de ladite résidence est annexé au présent arrêté.

Article 3 : Le cautionnement :

La société de gestion doit justifier de garanties financières suffisantes consistant en un cautionnement permanent et ininterrompu, qui ne peut être inférieur à la somme de trois (03) mois de loyer fixe, spécialement consacré à la garantie de ses engagements pris à l'égard du propriétaire.

Lorsqu'il s'agit d'un cautionnement en numéraire, il est déposé à la Caisse de dépôt et de gestion, et lorsqu'il s'agit d'une caution bancaire ou d'un cautionnement couvert par une assurance, il est renouvelable chaque année.

\*

\* \*

Contrat de bail

Entre les soussignés :

M/Mme ....., de nationalité ....., titulaire de la carte nationale d'identité  
.../passeport n° ... et demeurant à .. propriétaire d'une unité de logement ou  
représentant la société ..... Immatriculée au registre du commerce sous le  
n° ..... sise à .....

ci-après dénommé » le bailleur »

d'une part

Et

La société ....., société de droit marocain, au capital social de ..sise à ..,  
immatriculée au registre du commerce sous le n° ....., titulaire de la licence n°... en  
date du ..... représentée par Mr .... en sa qualité de ...

ci-après dénommée » la société de gestion »

d'autre part

Individuellement dénommée la » Partie » et ensemble dénommés les » Parties « .

Préambule :

(Modifié par l'arrêté du min. n° 4587-14 du 26 décembre 2014 – 3 rabii I 1436 ;  
B.O. n° 6336 du 19 février 2015).

Le bailleur est propriétaire d'une unité de logement située dans la résidence de  
promotion touristique dénommée » la résidence .... « , sise à ....., régie par la loi n°  
01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de  
promotion touristique (RIPT) et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant  
statut des établissements touristiques.

Un contrat de gestion a été signé en date du .. ././ ..... entre la société » ... « , en sa  
qualité de promoteur et la société de gestion » ..... « , en sa qualité de  
gestionnaire de la résidence immobilière de promotion touristique, conformément  
aux dispositions de la loi précitée n° 01-07.

Le bailleur a exprimé sa volonté de donner à bail à la société de gestion son unité  
de logement susmentionnée, meublée selon les clauses du cahier des charges  
annexé au présent contrat, afin que ladite société puisse l'exploiter dans le cadre de  
l'exercice de son activité, conformément aux dispositions de la loi n° 01-07  
précitée, au règlement de la copropriété et au règlement intérieur. (Copyright  
Artémis 2014 – tous droits réservés)

La société de gestion a exprimé sa volonté de prendre en location l'unité de  
logement, telle que désignée à l'article 2 du présent contrat et relevant de la

résidence gérée par ladite société en vertu de la licence n° .., délivrée par le ministère du tourisme en date du .../.../... ».

#### Article premier : Objet

Par les présentes, le bailleur donne en location à la société de gestion qui déclare accepter, l'unité de logement désignée à l'article 2 du présent contrat, ainsi que les quotes-parts des parties communes attachées à ladite unité de logement.

Le présent contrat en définit les modalités et les conditions.

#### Article 2 : Désignation des lieux

(Modifié par l'arrêté du min. n° 4587-14 du 26 décembre 2014 – 3 rabii I 1436 ; B.O. n° 6336 du 19 février 2015).

L'unité de logement objet des présentes, dépendant de la résidence immobilière de promotion touristique, consiste en un appartement, un villa<sup>1</sup>, en copropriété d'une superficie de ....m<sup>2</sup>, situé au .. étage de l'immeuble dénommé » .... « , porte n° .... objet du titre foncier n° ..... et comprenant :

- \* ..... chambre (s) ;
  
- \* ..... cuisine (s) ou une (1) kitchenette aménagée ;
- \* ..... séjour (s) ;
- \* ..... salle (s) de bain ;
- \* ..... W.C ;
- \* ..... terrasse (s) d'une superficie estimative de..... m<sup>2</sup> ;
- \* Autres à préciser :
- \*  
\*  
\*  
\*

– Les meubles garnissant ladite unité de logement, tels que spécifiés dans le cahier des charges établi par la société de gestion et annexé au présent contrat :

\*

\*

\*

\*

A laquelle s'ajoutent les parties indivises suivantes (le cas échéant) :

\* Espaces communs :

– parking en sous-sol (garage) n° ...

– parking d'une surface .n° ....

\* équipements communs (antenne TV, ascenseur, vide ordure collectif etc.)

\* autres à préciser .....

Article 3 : Durée et prise d'effet du contrat

(Modifié par l'arrêté du min. n° 4587-14 du 26 décembre 2014 – 3 rabii I 1436 ; B.O. n° 6336 du 19 février 2015).

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter de la mise de l'unité de logement meublée à la disposition de la société de gestion par le bailleur.

Conformément à la législation en vigueur, la société de gestion fera son affaire personnelle sous sa responsabilité de l'obtention, au jour de la prise d'effet du bail, de la licence prévue aux articles 6 et 7 de la loi précitée n° 01-07.

Cas d'une RIPT nouvellement construite

Le présent bail prendra effet, sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties :

– l'acquisition définitive (contrat de vente définitif) par le bailleur des locaux objet du présent bail au plus tard le ..

– la livraison par la société de promotion au bailleur de (i) l'unité de logement objet du présent bail, achevée conformément aux spécifications contractuelles stipulées

dans les contrats de vente définitifs et (ii) concomitamment la livraison dans les mêmes conditions, de l'ensemble des autres unités de logement, espaces et équipements communs constituant la résidence immobilière de promotion touristique, le tout, au plus tard le .....

---

1 Rayer la mention inutile.

Dans le cas où ces conditions ne seraient pas réalisées dans les délais ci avant prévus, le présent bail deviendrait caduc de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

#### Article 4 : Exploitation

Comme indiqué au préambule, la société de gestion entend exercer dans l'unité de logement, objet du présent bail, une activité d'exploitation des RIPT consistant en la proposition d'utilisation de l'unité susmentionnée à une clientèle de passage pour des périodes de temps déterminées, avec fourniture des différents services ou prestations inhérentes aux RIPT. Elle bénéficiera, en conséquence, de la jouissance des parties communes et des équipements collectifs de la résidence immobilière de promotion touristique, lesquels forment un tout homogène indispensable à son exploitation touristique.

La société de gestion pourra librement proposer l'utilisation des lieux à une clientèle de passage. Elle est de ce fait dispensée de toute obligation de notifier au bailleur et/ou de le faire concourir à cette décision.

#### Article 5 : Engagements

(Modifié par l'arrêté du min. n° 4587-14 du 26 décembre 2014 – 3 rabii I 1436 ; B.O. n° 6336 du 19 février 2015).

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

##### 5.1 – La société de gestion s'engage à :

– prendre l'unité de logement dans l'état où elle se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'un état des lieux sera établi entre les parties lors de la remise des clés ;

– justifier de garanties financières suffisantes consistant en un cautionnement permanent et ininterrompu, qui ne peut être inférieur à la somme de trois (03) mois de loyer fixe, spécialement consacré à la garantie de ses engagements pris à l'égard

du bailleur, notamment le paiement des loyers, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi précitée n° 01-07, et les dispositions de l'article 7 du décret susvisé n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) ;

– souscrire une police d'assurance contre les risques d'incendie, de vol des effets des clients et de responsabilité civile conformément à l'article 6, paragraphe c de la loi précitée n° 01-07 et maintenir et renouveler ce contrat d'assurance durant toute la période du bail et justifiera de son existence à chaque réquisition du bailleur ;

– agir en tant que syndic de la résidence conformément aux dispositions de la loi précitée n° 01-07 et aux dispositions de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

– désigner pour la résidence un directeur remplissant les conditions d'aptitude professionnelle exigées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur conformément à la législation relative aux établissements touristiques ;

– assurer l'entretien et la maintenance de l'unité de logement et des locaux et équipements communs pendant toute la durée du bail, ainsi que sa gestion permanente durant toute la durée du bail conformément à la législation relative aux établissements touristiques ;

– assurer pendant toute la durée du bail à la clientèle, les prestations minimales de base notamment : accueil et réception, fourniture du linge, entretien et nettoyage des logements, à la demande ;

– ne pouvoir faire aucun changement ou transformation intérieure, de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du bailleur ;

– laisser en fin de bail, l'unité de logement dans un état d'usure normal avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que la société de gestion aurait pu y ajouter, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur, étant entendu qu'à l'expiration du présent bail, le bailleur ne pourra réclamer à la société de gestion la remise en état d'origine de l'unité de logement considérée ;

– se conformer aux dispositions de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété portant sur la destination de l'unité de logement, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, dont elle est sensée avoir une parfaite connaissance ;

– s'acquitter des charges d'exploitation qui sont tous les frais et dépenses engagés directement par la société de gestion au titre d'entretien et de maintenance, de consommations de fluides et d'énergies dans l'unité de logement objet du présent bail, dépenses de fonctionnement nécessaires aux différents services ou prestations inhérentes aux RIPT par la société de gestion ;

- s’acquitter du loyer auprès du bailleur après déduction des charges de copropriété de l’unité de logement objet du présent bail ; et qui sont tous les frais et dépenses engagés par la société de gestion en qualité de syndic de la résidence immobilière de promotion touristique pour le compte du bailleur conformément aux budgets décidés par les copropriétaires en assemblée générale de copropriété au titre de l’entretien, de la maintenance, de la surveillance, de la conservation, de la conformité, de l’utilisation et de l’administration des espaces et des équipements communs de la RIPT, conformément à sa destination touristique ;
- entreprendre les démarches administratives nécessaires en vue de l’obtention d’un classement dans la catégorie RIPT conformément à la réglementation en vigueur, et veiller à ce que le standing de l’établissement soit maintenu durant toute la durée des présentes.

## 5.2 – Le bailleur s’engage à :

- céder la jouissance de l’unité de logement, objet du présent bail, à la société de gestion pendant la durée fixée à l’article 3 ci-dessus, moyennant un loyer conformément aux dispositions de l’article 6 ci-après ;
- autoriser la société de gestion à exploiter librement les lieux loués dans l’exercice de son activité telle que définie à l’article 4 ci-dessus ;
- autoriser la société de gestion à installer ses enseignes commerciales sur les locaux communs ainsi qu’à l’entrée de la RIPT ;
- s’interdire de prendre sans l’accord préalable de la société de gestion ; toute décision de nature à engager des dépenses pour celle-ci et non prévues aux présentes, portant atteinte à la résidence immobilière de promotion touristique ou à son homogénéité ;
- supporter les impôts et taxes auxquelles la propriété est assujettie, ainsi que les dépenses privatives ou charges de copropriété relatives aux travaux et grosses réparations affectant la structure immobilière par nature ou destination de l’unité de logement, des espaces et équipements communs notamment le ravalement des murs de façades, la réfection de l’étanchéité des toitures, le renouvellement des installations de sécurité qui restent à la charge exclusive du bailleur ;
- autoriser la société de gestion à payer les charges de copropriété de l’unité de logement, décidées par l’Assemblée Générale des Copropriétaires au nom et pour le compte du bailleur.

## Article 6 : Loyers et modalités de paiement

(Modifié par l’arrêté du min. n° 4587-14 du 26 décembre 2014 – 3 rabii I 1436 ; B.O. n° 6336 du 19 février 2015).

Il est entendu et accepté entre les parties que le présent bail sera consenti moyennant un loyer comportant au moins un montant fixe. Les modalités de fixation du loyer sont définies comme suit :

#### 6.1 – loyer fixe :

Le montant du loyer fixe de l'unité de logement est fixé d'un commun accord à un montant de ..... dirhams.

#### 6.2 – loyer variable :

Le loyer variable est arrêté annuellement conjointement entre les parties à un prix équivalent à % du chiffre d'affaires/du résultat brut d'exploitation/autres à préciser<sup>2</sup>.

#### 6.3 – modalités de paiement du loyer :

Les loyers seront payés par la société de gestion, par virement bancaire sur le compte du bailleur, ouvert à la banque » ..... « , sous le numéro (RIB bancaire) .....

Le montant du loyer fixe sera payable à terme échu chaque les : .... / ..... / ..... et .... / ..... / ..... et .... / ..... / ..... et .... / ..... / .....

Le montant du loyer variable, le cas échéant, sera payable aux échéances suivantes : le jj/mm suivant le 31 décembre de chaque année.

La société de gestion s'acquitte du loyer fixe après déduction des charges fixées par elle en sa qualité de syndic, au titre du budget prévisionnel des dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration de la RIPT et procède à une régularisation annuelle en fonction des dépenses réelles :

Lorsque le montant des provisions versées est inférieur à celui des charges réelles, la société de gestion réclame au bailleur le versement de la différence et ajuste le montant des provisions de l'année à venir.

Si le montant des provisions excède celui des charges réelles, le bailleur exige de la société de gestion le remboursement du surplus versé et la prise en compte du surplus dans le calcul de la provision de l'année suivante.

---

<sup>2</sup> Rayer la mention inutile.

#### 6-4 – Révisions du loyer :



Le bailleur et la société de gestion conviennent, d'un commun accord, des conditions de révision du loyer :

Pour la partie fixe du loyer : taux de la révision ..... en date du ...

pour la partie variable du loyer, le cas échéant : taux de la révision ..... en date du ..

#### Article 7 : Droit de jouissance

Les parties conviennent expressément que le bailleur pourra user de son droit d'occupation de l'unité de logement, objet du présent bail, pour son usage personnel directement ou indirectement, et ce pour une période de .... jours (60 jours maximum par an), dont ..... jours (15 jours maximum) pendant la période de haute saison, et en fonction du programme d'emploi de la RIPT arrêté par la société de gestion.

Hautes saisons s'étalant du.....

au .... ;

du .....

au ..... ;

Autres saisons s'étalant du .....

au ..... ;

du.....

au ..... ;

Le bailleur devra informer la société de gestion aux coordonnées suivantes :

..... ou à toutes autres coordonnées qui pourraient être ultérieurement communiquées au bailleur par la société de gestion .... jours au moins avant la date de début du séjour demandée. La société de gestion ou le directeur de la RIPT devra informer le bailleur de la confirmation de sa réservation dans les ... jours qui suivent la date de la demande de l'utilisation de son unité de logement.

A défaut d'avoir manifesté son choix de la période dans les délais et les détails ci-dessus, le bailleur ne pourra exercer ses droits d'occupation qu'en fonction des disponibilités de la société de gestion.

Pendant la période d'occupation, le bailleur sera soumis aux mêmes obligations que la clientèle de passage notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à disposition.

#### Article 8 : Fin et renouvellement du contrat

Les parties conviennent d'un commun accord qu'à l'expiration de la durée du bail, le présent contrat peut être renouvelé. A défaut, le bailleur reprendra la libre disposition de son unité de logement ; étant entendu que le non renouvellement du présent contrat par l'une des parties ne donne lieu à aucune indemnité au profit de l'autre partie.

#### Article 9 : Clauses de résiliation

##### 9-1 : résiliation de plein droit

Il est entendu que la résiliation d'un contrat de bail, concernant la résidence objet des présentes, à l'initiative de la société de gestion pour quelque cause que ce soit, ayant pour conséquence de réduire le nombre d'unités gérées par elle en deçà du pourcentage minimum fixé par l'article premier de la loi précitée n° 01-07, entraînera de plein droit (i) la résiliation du présent contrat, (ii) la fin du mandat de syndic confié à la société de gestion (iii) la mise en jeu de la garantie financière prévue à l'article 6 de ladite loi et (iv) la libre disposition du bailleur de son unité de logement.

##### 9-2 : résiliation par voie judiciaire

Le présent bail sera résilié par voie judiciaire pour l'une des raisons suivantes :

- défaut de paiement de tout ou partie des loyers ou des charges de copropriétés ; ou défaut d'exécution d'une clause du présent bail après notification de paiement des montants dus ou sommation d'exécution de l'une des clauses du contrat par l'une des parties et sa non régularisation après un mois de sa réception ;
- liquidation ou dissolution de la société de gestion ;
- cas de force majeure.

Il est entendu qu'en cas de résiliation du présent contrat par la société de gestion, le bailleur pourra faire appel à la mise en jeu de la caution indiquée dans le présent contrat, sans préjudice du droit du bailleur de réclamer le paiement d'une indemnité compensatrice à titre de réparation du préjudice subi suite à la résiliation du présent contrat pour faute imputable à la société de gestion avant son arrivée à terme.

#### Article 10 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tout acte judiciaire ou extrajudiciaire, le bailleur et la société de gestion font élection de domicile aux adresses ci-dessous.

Le bailleur au..... La société de gestion au .....

#### Article 11 : Frais

Les droits d'enregistrement et de timbre relatifs au présent bail seront à la charge du bailleur.

#### Article 12 : Tribunaux compétents

Le tribunal de commerce de .... statue sur tout litige découlant des présentes.

Le bailleur représenté par

1. ....

La société de gestion représentée par

1. ....