

CONDITIONS D'INTERVENTION DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE

Article 1 – Objet et qualité de l'agence

L'agence immobilière intervient exclusivement en qualité d'intermédiaire immobilier indépendant, dans le cadre de la recherche, de la présentation et de la mise en relation du client avec des promoteurs immobiliers proposant des biens ou projets susceptibles de correspondre à ses critères.

Dans le cadre de cette mission, l'agence peut également accompagner le client dans ses démarches et faciliter les échanges avec le promoteur.

L'agence n'intervient toutefois ni en qualité de promoteur, ni de vendeur, ni de maître d'ouvrage, ni de constructeur et ne se substitue à aucune de ces personnes dans l'exécution de leurs obligations.

Article 2 – Présentation des biens et mise en relation

L'agence présente au client les biens et projets immobiliers dont elle a connaissance et qui sont proposés par différents promoteurs.

Son intervention consiste notamment à faciliter la mise en relation entre le client et le promoteur afin de permettre au client, s'il le souhaite, de négocier et de conclure directement avec celui-ci toute réservation ou acquisition immobilière.

L'intervention de l'agence ne saurait être assimilée à une garantie quant à la réalisation du projet, à son achèvement ou à la bonne exécution des engagements pris par le promoteur.

Article 3 – Conclusion des contrats avec le promoteur

Le contrat de réservation, la promesse de vente, le contrat de vente ainsi que, plus généralement, tout engagement portant sur l'acquisition du bien immobilier sont conclus directement entre le client et le promoteur vendeur.

L'agence n'est pas partie à ces contrats et n'assume, à ce titre, aucune des obligations contractuelles mises à la charge du promoteur.

Le client demeure libre d'examiner les documents contractuels qui lui sont soumis par le promoteur et, s'il l'estime nécessaire, de solliciter préalablement tout conseil juridique, fiscal, technique ou financier approprié.

Article 4 – Obligations relevant du promoteur

Relèvent exclusivement de la responsabilité du promoteur, sous réserve des dispositions légales applicables, notamment :

- la propriété et la disponibilité juridique du bien ou du projet ;
- l'obtention des autorisations administratives nécessaires ;
- la conception et la réalisation du projet ;
- l'ouverture et le déroulement du chantier ;
- le respect des caractéristiques techniques et commerciales annoncées ;
- les éventuelles modifications du projet ;
- les délais de réalisation et d'achèvement ;

- la livraison du bien ;
- la conformité de la construction ;
- ainsi que l'exécution de l'ensemble des obligations résultant des contrats conclus avec le client.

L'agence ne garantit pas l'exécution de ces obligations par le promoteur.

Article 5 – Informations relatives au projet

L'agence communique au client les informations et documents dont elle dispose relativement au projet.

Sauf lorsqu'elles émanent directement de l'agence, les informations relatives notamment aux caractéristiques du projet, aux plans, surfaces, équipements, prestations, prix, calendrier prévisionnel, délais de réalisation et conditions de commercialisation sont communiquées sur la base des documents, renseignements et supports transmis par le promoteur, ses représentants, agents ou commerciaux.

Sous réserve de ses propres obligations légales et de toute faute qui lui serait personnellement imputable, l'agence ne saurait être tenue responsable d'une information inexacte, incomplète ou ultérieurement modifiée lorsqu'elle résulte exclusivement d'éléments communiqués par le promoteur.

L'agence demeure responsable des informations qu'elle fournit elle-même et des fautes personnellement commises dans l'exercice de sa mission.

Article 6 – Information préalable du client

Avant tout versement effectué dans le cadre de l'intervention de l'agence, le client est informé, selon les éléments disponibles, des principales conditions du projet et de la réservation, ainsi que des modalités de paiement et des frais ou commissions éventuellement mis à sa charge.

Le client reconnaît qu'il lui appartient également de prendre connaissance, avant leur signature, des conditions prévues dans les documents contractuels établis par le promoteur.

Article 7 – Accompagnement après la réservation

Après la conclusion du contrat de réservation, l'agence peut, dans le cadre de sa mission d'accompagnement, continuer à faciliter les échanges entre le client et le promoteur et à transmettre les informations dont elle dispose concernant l'évolution du projet.

Cet accompagnement constitue une prestation de suivi et de facilitation.

Il ne saurait être interprété comme un engagement de l'agence de garantir l'exécution des obligations du promoteur, la réalisation du projet, l'achèvement des travaux ou la livraison du bien dans un délai déterminé.

Article 8 – Retard, suspension, modification ou abandon du projet

Après la conclusion du contrat entre le client et le promoteur, les conséquences résultant notamment d'un retard, d'une suspension ou d'un arrêt du chantier, d'une modification du projet, d'une impossibilité de réalisation, d'une annulation, d'un défaut de conformité ou d'une absence de livraison relèvent de la responsabilité de la partie à laquelle ces faits sont juridiquement imputables.

L'agence ne répond pas de l'inexécution des obligations contractuelles propres au promoteur, sauf lorsqu'une faute ou un comportement engageant légalement sa propre responsabilité est établi.

Cette stipulation s'entend conformément notamment à l'article 412 du Code de commerce marocain, relatif à la responsabilité du courtier.

Article 9 – Commission de l'agence

La commission de l'agence constitue la contrepartie de son activité d'intermédiation, de recherche, de présentation, de mise en relation et, le cas échéant, d'accompagnement du client.

Le montant de la commission, son mode de calcul, la personne qui en est débitrice ainsi que ses modalités de règlement sont portés à la connaissance du client et, le cas échéant, précisés dans les conditions particulières ou tout document contractuel correspondant.

Conformément à l'article 415 du Code de commerce marocain, le droit à rémunération du courtier est acquis lorsque le contrat a été conclu par son entremise ou par suite des indications qu'il a fournies, sous réserve des règles particulières applicables notamment lorsque le contrat est conclu sous condition suspensive.

Lorsque le droit à rémunération de l'agence est ainsi acquis, la résolution ultérieure du contrat conclu par son entremise ne prive pas, par elle-même, l'agence de son droit à rémunération et n'entraîne pas automatiquement la restitution de celle déjà perçue, sous réserve des cas prévus par la loi, notamment par l'article 416 du Code de commerce marocain.

Article 10 – Abandon ou annulation à l'initiative du client

Lorsque, après la conclusion du contrat ayant ouvert droit à rémunération au profit de l'agence, le client décide de renoncer à l'opération, de solliciter son annulation ou de ne pas poursuivre l'acquisition pour une cause non imputable à l'agence, cette circonstance n'entraîne pas, à elle seule, la perte du droit à rémunération régulièrement acquis par l'agence ni l'obligation de restituer la commission perçue, sous réserve des dispositions légales applicables.

Lorsque l'abandon intervient avant la conclusion d'un contrat ouvrant droit à rémunération au sens des dispositions légales applicables, les sommes éventuellement dues à l'agence ne peuvent résulter que de prestations ou frais distincts expressément convenus avec le client.

Article 11 – Responsabilité propre de l'agence

L'agence demeure responsable de ses propres actes, déclarations, informations et manquements dans l'exercice de sa mission, dans les conditions prévues par la législation applicable.

Aucune stipulation des présentes conditions ne saurait avoir pour objet ou pour effet d'exclure une responsabilité de l'agence qui lui serait légalement imputable.

En revanche, l'agence ne peut être tenue pour garante des obligations propres au promoteur ni des conséquences d'un fait exclusivement imputable à celui-ci ou à tout autre tiers.

Article 12 – Droit applicable

Les présentes conditions sont soumises au droit marocain et notamment, pour ce qui concerne l'activité de courtage et d'intermédiation, aux dispositions applicables du Code de commerce marocain.

Toute difficulté relative à l'interprétation ou à l'exécution des présentes conditions est réglée conformément aux dispositions légales en vigueur et aux règles de compétence juridictionnelle applicables.

Fait à : _____ **Le :** ____ / ____ / ____

L'Agence immobilière

Le Client

Signature et cachet

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »