



**CONVENTION DE
PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE
POUR LA CONSTRUCTION
D'UNE RESIDENCE ESTUDIANTINE**

CONVENTION DE PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE

Entre l'État Marocain représenté par le Ministre de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche Scientifique et de l'Innovation (MESRSI) et le Ministre de l'Économie et des Finances (MEF), domiciliés en leurs bureaux respectifs :

Pour le MESRSI:

Avenue Mohamed Lyazidi - BP 4500 - Hassan - Rabat

Pour le MEF:

Avenue Mohamed V - Quartier administratif - Chellah - Rabat

Dénommés « l'État Marocain »

d'une part,

Et la Société au capital deDHS ayant son siège social àRC N..... à..... IF N°

RIB N° Banque : - Agence

Représentée par agissant en qualité de Gérant unique de la société dénommée le « Partenaire »

D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'Etat Marocain et le Partenaire décident, dans le cadre de cette convention, un partenariat pour la construction et l'exploitation d'une résidence estudiantine sur un terrain propriété du Partenaire. Cette convention définit les engagements de l'Etat et du Partenaire pour la mise en œuvre de ce partenariat.

Dans ce cadre, il est arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Cette convention a pour objet la définition du cadre de partenariat pour la réalisation d'une résidence universitaire.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENT DE L'ETAT

L'Etat accorde des avantages fiscaux aux Partenaires qui agissent dans un cadre conventionnel avec l'Etat assortie d'un cahier de charge, en vue de réaliser, dans un délai maximum de 3 ans de la date du permis de construire, un programme de construction de cités, de résidences et de campus universitaires constitués d'au moins 50 chambres dont la capacité d'hébergement est au maximum de deux (2) lits par chambre. Les exonérations sont applicables aux conditions prévues par les articles 19 (I-A), 92(I-29°), 129 (IV-2°) et 130 (II-A) du Code Général des Impôts 2023.

Ces avantages fiscaux sont :

1. Taxe sur la Valeur Ajoutée

Exonération de la taxe sur la valeur ajoutée avec bénéfice du droit à déduction, des constructions de cités, résidences et campus universitaires.

2. Droit d'Enregistrement

Exonération des actes d'acquisitions par les promoteurs immobiliers, personnes morales ou personnes physiques relevant du régime du résultat net réel, de terrains nus ou comportant des constructions destinées à être démolies et réserves à la réalisation d'opérations de construction de cités, résidences ou campus universitaires.

3. Autres avantages fiscaux

Ces partenaires sont également exonérés des impôts et taxes suivantes :

- Taxe professionnelle ;
- Taxe d'habitation ;
- Droit d'inscription sur les livrets fonciers ;
- Tous impôts, taxe, redevance et contribution en faveur des collectivités.

Le MESRSI doit s'assurer régulièrement que la résidence est effectivement exploitée pour le logement des étudiants moyennant les loyers acceptés par le MESRSI.

Le MESRSI délègue à l'ONOUSC toutes ses prérogatives pour le suivi tant de la réalisation du projet de résidence estudiantine que l'exploitation de celle-ci et de la vérification régulière du respect par le Partenaire de ses engagements, selon des termes de la présente convention.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU PARTENAIRE :

Article.1 : Obligations Administratives et Juridiques

Article 3.1.1 : Respect des Clauses Statutaires par le Partenaire

Aucune modification des statuts du Partenaire ne peut être effectuée sans l'autorisation préalable et écrite du MESRSI sous peine de résiliation de la présente convention.

Le Partenaire doit conserver au moins 51% du capital de la société signataire de la présente convention, sauf accord de l'État et après réalisation du projet d'investissement et son démarrage. Le nouveau Partenaire doit avoir l'accord préalable du MESRSI.

Article 3.1.2 : Responsabilité Juridique du Partenaire

Le Partenaire n'est pas un mandataire de l'Etat Marocain. Il n'est pas autorisé à engager celui-ci de quelque façon que ce soit.

Le Partenaire exerce son activité en toute indépendance.

Il supporte seul les frais et charges liées à son activité, en retire les bénéfices et en supporte les pertes.

Il est seul engagé et seul responsable à l'égard des membres de son personnel et de toute personne morale ou physique avec laquelle il contracte.

Article 3.1.3 : Obligations Sociales et Fiscales du Partenaire :

Le Partenaire est tenu d'être en situation régulière en matière de paiement d'impôt.

Tous impôts, taxes et obligations sociales de quelque nature qu'ils soient actuellement en vigueur, ou ceux qui seraient établis, par la suite, et afférents aux résidences objet de la convention sont à la charge du Partenaire.

Le Partenaire bénéficie, néanmoins, des avantages fiscaux prévus par la réglementation en vigueur dans le cas de la construction et l'exploitation de résidences à caractère social pour les étudiants.

Le Partenaire doit être en situation régulière en matière de paiement de ses cotisations à la Caisse Nationale de la Sécurité Sociale.

Article 3.1.4 : Respect des Dispositions Législatives et Réglementaires

Le Partenaire est tenu de se conformer, pendant toute la durée de la présente convention, à l'ensemble de la législation et de la réglementation en vigueur applicable à sa forme juridique et à l'activité de gestion de résidence estudiantine ainsi qu'à toutes les dispositions législatives et réglementaires et normes nouvelles qui seront édictées pendant la durée de la présente convention et que le Partenaire s'engage d'ores et déjà à respecter.

Il devra également prendre toutes mesures nécessaires pour exécuter, à ses frais sans recours contre l'Etat Marocain, tous travaux, modifications ou transformations qui seraient nécessaires ou qui pourraient être prescrits par les autorités compétentes, pour la sécurité ou la salubrité des constructions et leur exploitation.

Article 3.1.5 : Assurances

Le Partenaire couvre sa responsabilité civile et professionnelle des risques encourus en vertu de la présente convention, notamment au titre de la construction, de l'exploitation et de la gestion du terrain devant recevoir la résidence, par des polices d'assurances, souscrites auprès de compagnies agréées.

Le Partenaire s'oblige à souscrire et à maintenir en cours de validité, des polices d'assurances garantissant sa responsabilité civile générale à l'égard des tiers concernés pendant toute la durée de la présente convention.

Le Partenaire s'oblige à souscrire et à maintenir en cours pendant la durée d'exploitation une police d'assurances multirisque garantissant les dommages matériels atteignant les bâtiments, les ouvrages et les installations de la résidence construite.

Article 3.2 : Construction de la Résidence

Le Partenaire doit veiller à ce que la construction de la résidence estudiantine soit faite dans le respect du cahier de charge (annexe 1) et selon la description faite selon le modèle de l'annexe 2.

Le Partenaire doit commencer les travaux immédiatement après la signature de la convention.

Il dispose de 3 années au maximum pour la construction de la résidence après le commencement des travaux.

Il doit veiller à obtenir toutes les autorisations et permis requis pour la construction.

Il doit veiller au suivi régulier et rigoureux des travaux de construction.

Il doit veiller au respect de la réglementation en vigueur en matière de construction (Sécurité, qualité, matériaux, résistance antisismique etc....)

Il doit s'attacher au respect de toutes les exigences reconnues en matière de construction. L'architecture de la cité doit s'intégrer harmonieusement dans celle de la ville. Elle doit aussi conjuguer, de façon harmonieuse, les exigences de modernité et de tradition.

Le Partenaire doit établir et transmettre à l'ONOU SC, chaque six mois au cours de la période des travaux de construction du projet, un rapport détaillé présentant l'état d'avancement des travaux de construction.

Après la construction de la résidence, le Partenaire ne pourra procéder à des aménagements intérieurs et/ou constructions supplémentaires qu'après accord explicite de l'ONOU SC.

ARTICLE 4 : SUIVI D'EXPLOITATION DE LA RESIDENCE

Le Partenaire doit établir et transmettre à l'ONOU SC fin Octobre de chaque année universitaire un rapport complet comportant :

- 1- La liste des étudiants logés avec leur établissement d'étude, Il doit aussi fournir tous les 3 mois la liste des modifications que pourra connaître la liste des résidents.
- 2- Les tarifs appliqués.

Le Partenaire doit exploiter la résidence objet de la présente convention pour le logement des étudiants d'établissements de l'enseignement supérieur.

La direction de la résidence établit un règlement intérieur de la résidence qu'elle soumet pour approbation à l'ONOU SC.

Le Partenaire doit autoriser l'accès à la résidence d'équipes de contrôle diligentées par l'ONOU SC afin de s'assurer du respect de ses engagements tenus dans le cadre de la présente convention. Il doit tenir à la disposition de ces équipes tous les documents requis pour toute vérification du respect des termes de la convention.

Le Partenaire doit contracter des polices d'assurance pour les résidents et les employés pour couvrir les risques éventuels au sein de la résidence.

ARTICLE 5 : RESILIATION DE LA CONVENTION

L'État Marocain peut résilier la convention, de plein droit, en cas de faute grave ou de manquements répétés du Partenaire aux obligations contenues dans la présente convention et notamment pour les raisons suivantes (sans que cette liste soit limitative) :

1. En cas de non réalisation totale de la résidence objet de cette convention ;
2. En cas de non-respect de la vocation du projet en tant que résidence estudiantine ;

3. Lorsque le Partenaire, en cas de manquements graves et répétés aux obligations qui lui incombent en vertu des lois et règlements en vigueur, n'a pas réagi positivement, dans le délai imparti, à la mise en demeure du MESRSI ;
4. Lorsque les changements qui affectent le Partenaire ou ses dirigeants sont de nature à compromettre la bonne exécution de la présente convention ;
5. En cas de cession des parts sociales des associés de la société signataire de la convention et la réduction de leur participation en dessous de 51% avant la réalisation totale du projet ;
6. De manière générale, en cas de non-respect par le Partenaire de ses engagements au titre de la présente convention.

L'État Marocain peut également résilier la Convention de plein droit en cas de prononcé du redressement ou de la liquidation judiciaire du Partenaire.

En cas de résiliation de la convention, le Partenaire est tenu de restituer à l'Etat (Direction des Impôts) les sommes dont il a bénéficié dans le cadre des avantages fiscaux accordés pour la construction de résidences estudiantines.

ARTICLE 6 : CAS DE FORCE MAJEURE

Il n'y aura pas inexécution fautive par l'une ou l'autre partie de ses obligations contractuelles dès lors que celle-ci est imputable à un cas de force majeure.

La partie faisant face à un cas de force majeure devra prendre, dans les plus brefs délais, les dispositions de nature à pallier sa propre incapacité à remplir elle-même ses obligations contractuelles.

La partie faisant face à un cas de force majeure devra notifier à l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les plus brefs délais, la survenance dudit cas et les mesures à entreprendre pour limiter son effet sur ses obligations contractuelles, ainsi que le retour à des conditions normales.

En cas de retard ou d'inexécution dus à la force majeure, la partie non empêchée ne pourra réclamer à la partie empêchée aucun dédommagement de quelque nature que ce soit au titre du préjudice subi par elle et strictement imputable au cas de force majeure.

Si le cas de force majeure se prolonge au-delà d'une année, l'une ou l'autre partie à la présente convention pourra mettre un terme de plein droit à la présente convention ou décider la suspension de ses obligations jusqu'au retour à la situation normale, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 7 : REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à régler à l'amiable les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'exécution de la présente convention.

En cas d'impossibilité de règlement à l'amiable, l'une des parties signataires peut recourir aux tribunaux compétents de Rabat pour le règlement du litige.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 8.1 : Exercice des droits

Le fait pour une partie de ne pas exercer ou d'exercer partiellement des droits qui lui sont accordés par la présente convention de partenariat, ne signifie pas qu'il y renonce et n'empêche pas son exercice ultérieur.

Article 8.2 : Nullité partielle

Si l'une des clauses de la présente convention est nulle, sa nullité n'affecte pas la validité de l'ensemble de la convention de partenariat qui reste applicable de plein droit dans toutes ses autres clauses.

Article 8.3 : Notifications

Toutes notifications ou injonctions au titre de la convention doivent être faites par tous les moyens de droit. Elles sont valablement effectuées aux domiciles élus ci-dessus indiqués.

Article 8.4 : Documents à joindre

Seront joints à la présente convention, les documents suivants :

- Description technique paraphé et signé (Modèle en annexe 1) ;
- Descriptif de la résidence (Modèle en annexe 2) ;
- Une déclaration d'engagement complétée, signée selon le Modèle de l'annexe 3 ;
- Plan et maquettes de la résidence ;
- Plan topographique du terrain sur lequel la résidence sera construite ;
- Une copie légalisée du certificat d'immatriculation au registre de commerce pour les personnes assujetties à l'obligation d'immatriculation conformément à la législation en vigueur ;
- Copie certifiée conforme des Statuts (les statuts des sociétés membres en cas de groupement) ;
- La ou les pièces justifiant les pouvoirs conférés à la personne agissant au nom du partenaire.

Convention signée en 5 exemplaires.

Fait à, le 5 Avril 2023

**Le Ministre de l'Enseignement
Supérieur, de la Recherche
Scientifique et de l'Innovation**

**Le Ministre de l'Economie et
des Finances**

Pour le Ministre de l'Enseignement Supérieur,
de la Recherche Scientifique et de l'Innovation et par Délégation
Le Secrétaire Général

Mohamed KHALFAOUI

Le Partenaire

ANNEXE 1:

Description Technique :

La résidence à construire doit respecter les exigences suivantes :

- La superficie minimale de la chambre individuelle sans WC et douche est de 9 m² ;
- La superficie minimale de la chambre individuelle avec WC et douche est de 12 m² ;
- La superficie minimale de la chambre double sans WC et douche est de 12 m² ;
- La superficie minimale de la chambre double avec WC et douche est de 15 m² ;
- La superficie minimale de la chambre triple sans WC et douche est de 15 m² ;
- La superficie minimale de la chambre triple avec WC et douche est de 18 m² ;
- La superficie minimale de la chambre quadruple sans WC et douche est de 18 m² ;
- La superficie minimale de la chambre quadruple avec WC et douche est de 21 m² ;
- Dimensions des lits : longueur : 1.90 m, largeur : 0,90 m ;
- Equipements sanitaires en commun (WC), au moins un bloc par étage.

En cas d'équipements sanitaires en commun, un lavabo avec une glace pour 8 étudiants au maximum.

En cas d'équipements sanitaire en commun, 1WC pour 8 étudiants.

Une armoire de 4 étagères par étudiant. Dimensions minimales : 0.6 x 2 m,

Hauteur minimale sous plafond des chambres : 2,80 m ;

Une fenêtre de : 1 m² minimum par chambre ;

Chaque étudiant doit disposer d'un bureau dont les dimensions sont (au minimum) : 0.7mx1m et une chaise par étudiant par chambre ;

3 prises électriques par étudiant ;

2 disjoncteurs électriques au moins par étage ;

Disposer des éléments de sécurité contre l'incendie et ses équipements conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur ;

Disposer de l'eau chaude dans les douches d'une manière continue de 7:00 jusqu'à 22h ;

Disposer d'une luminosité suffisante par la fenêtre.

Prévoir d'autres équipements en plus des chambres d'hébergement :

- Une salle d'étude d'une superficie minimale de 80 m² ;
- 3 bureaux d'une superficie minimale de 9 m² chacun ;
- Une salle d'attente ;
- Une salle de stockage d'une superficie minimale de 50 m² ;
- Une cuisine commune équipée avec des plaques de cuisson d'une superficie minimale de 60 m² ;
- Salle de prière d'une superficie minimale de 40 m² avec un espace d'ablutions ;
- Salle de soins d'une superficie minimale de 50 m².

Il est possible de prévoir aussi d'autres annexes facultatives notamment :

- Une blanchisserie ;
- Une épicerie ;
- Un café ;
- Un snack ;
- Un local pour photocopies ;
- Une salle internet ;
- Une librairie et papeterie.

Les locaux précités peuvent faire l'objet d'une location par des sociétés extérieures afin d'assurer leur gestion.

Il faut, aussi, prévoir en permanence des services d'entretien :

- Peinture et réparation des constructions ;
- L'électricité ;
- La menuiserie ;
- L'Entretien des espaces verts.

En outre, l'aménagement des allées de la résidence et des espaces verts doit être fait.

La peinture extérieure et intérieure des bâtiments doit être renouvelée tous les 5 ans.

Ces exigences constituent le cahier des charges minimal. Le Partenaire peut prévoir des locaux de plus grandes superficies, des équipements plus nombreux et d'autres locaux et services que ceux cités plus haut.

ANNEXE 2 :**DESCRIPTIF DE LA RESIDENCE ESTUDIANTINE**

Superficie totale :

Superficie construite au sol :

Superficie totale construite :

Nombre total de pavillons de logement :

- Pour garçons :
- Pour filles :

Capacité totale (en nombre de lits) :

- Garçons :
- Filles :

N° de pavillon	Nombre de niveaux	Affectation		Nombre de chambres	Nombre de lits par chambre	Nombre total de lits
		F	G			
Total						

Description des chambres :

	Type de chambre			
	A	B	C	D
Nombre de lits				
Nombre et superficie de tables d'étude				
Nombre et dimensions des armoires				
Nombre et dimensions d'étagères				
Lavabo				
WC				
Douche				

Si les locaux sanitaires sont communs par étage et hors chambres :

- Nombre de résidents par étage/Nombre de douches :
- Nombre de résidents par étage/Nombre de lavabos :
- Nombre de résidents par étage/Nombre de WC :

Autres espaces et locaux :

Espace/local	Existe		Nombre	Superficie totale
	Oui	Non		
Salle d'étude				
Salle de prière				
Bibliothèque				
Cuisine centrale				
Cuisine d'étage				
Cafétéria				
Blanchisserie				
Bureaux				
Infirmierie				
Magasin				
Salle de sport				
Terrain de foot				
Terrain de basket Ball				
Terrain de Volley Ball				
Terrain de Hand Ball				
Espaces verts				

Le Partenaire est tenu de renseigner ce descriptif et de l'accompagner de plans et de maquettes suffisamment détaillées de la résidence.

Il doit fournir aussi le plan topographique du terrain à exploiter pour la construction de la résidence.

ANNEXE 3

DECLARATION D'ENGAGEMENT

Je soussigné : M..., (prénom et nom, nationalité, n° de la CIN, n° de la carte de résidence, n° du passeport ...)

Représentant légal de la société : (raison sociale et forme juridique de la société)

Au capital de :

Adresse du siège social de la société :

Adresse du domicile élu :

Affiliée à la CNSS sous le N° :

Inscrite au registre du commerce (localité) sous le N°

N° de patente :

N° d'identification fiscale :

Déclare sur l'honneur que :

1. Notre société n'est pas en litige avec l'Etat marocain, notamment en matière de location des terres domaniales ou collectives ;
2. Notre société (ou groupement) n'est ni en liquidation judiciaire, ni en redressement judiciaire ;
3. Notre société est en situation régulière vis à vis de la CNSS.
4. Notre société (ou groupement) s'engage à construire sur le terrain d'une superficie dedépendant du titre foncier n°, une résidence estudiantine selon le cahier des charges de l'annexe 1 et le descriptif de l'annexe 2.
5. Notre société (ou groupement) s'engage à gérer la résidence précitée conformément à la présente convention de partenariat.

Je certifie l'exactitude des renseignements contenus dans la présente déclaration sur l'honneur.

Fait à.....,le

Signature et cachet du candidat