

PARADISE GOLF & BEACH RESORT TANGER
PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Entre les soussignés:

La société ATLANTIC BEACH PARADISE RESORT SARL , Société A Responsabilité Limitée de droit Marocain au capital de 100.000.000 Dirhams, ayant son siège social à Tanger, 141 Avenue Mohamed V Résidence Rédouane 2^{ème} Etage N°50, Immatriculée au Registre de Commerce de Tanger sous le n° 28.555, et dont l'Identifiant Fiscal est le 04908561, représentée par son Gérant Monsieur LARBI TADLAOUI titulaire de la Carte d'Identité Nationale N° PS 803638

Ci-après dénommé « **le Promettant** » d'une part.

Mr.

résidant à

muni/e/s du passeport

Ci-après dénommé « **le Bénéficiaire** » d'autre part

Après avoir exposé:

Que le Promettant est propriétaire d'un unité hôtelière (en cours de promotion), sise à Tanger, et faisant l'objet du Titre Foncier n° 1095/G.

Que le promettant octroiera un bail emphytéotique-suivant les dispositions des articles 87 à 96 du Dahir du 19 Rejeb 1333 (2 Juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés- aux acquéreurs de ce droit réel qui réaliseront la levée d'option dans les délais stipulés dans la présente promesse- d'une ou de plusieurs chambres, et cela pour une durée de 99 années renouvelable, à partir de la mise en exploitation de l'unité hôtelière.

Que l'objet de la présente promesse est la réservation en vue de l'obtention par le Bénéficiaire d'un droit à la libre disposition de la fraction d'immeuble,

PARADISE GOLF & BEACH RESORT TANGER
PROMISE OF LEASEHOLD

Between:

ATLANTIC BEACH PARADISE RESORT SARL, a limited company, managed in accordance with the Moroccan law, with the capital of Moroccan Dirham 100,000,000.00, having its head office in Tangier, Morocco, 141 Avenue Mohamed V Résidence Rédouane 2eme Etage N°50, registered in Tangier under no. 28.555, tax identifier no. 04908561, represented by its Managing Director Mr LARBI TADLAOUI, holder of National Identity Card no. PS803638;

Hereinafter named "**the Developer**".

Mr.

residing at

with passport number/s

Hereinafter named "**the Beneficiary**".

Whereas:

The Developer is the owner of a hotel (under development), located in Tangier, with title deed no. 1095/G.

The Developer shall grant a leasehold, in accordance with provisions of articles 87 and 96 of Royal Decree dated Rajab 19 1333 (corresponding to June 2 1915) determining the applicable legislation to registered buildings in favour of buyers of this right, and the Developer shall carry out the project within the period specified in the present promise - of one or several rooms, for a renewable period of 99-years from the commencement of hotel exploitation.

It is the purpose of the present promise to make a reservation in order for the Beneficiary to obtain the right to enjoy free disposal of the specified fraction

nommément identifiée, correspondant à son bail emphytéotique, et constitué dans ce cas par une chambre dans l'ensemble hôtelier.

Qu'après la cession à bail emphytéotique de toutes les chambres composant le village de vacances, le Promettant demeurera nu-propriétaire du bien immobilier correspondant.

Que les parties se sont rapprochées en vue de la cession par le Promettant au Bénéficiaire d'un droit de bail emphytéotique d'une chambre, sise au sein de l'unité hôtelière ci-dessus désignée

Que le présent compromis vise à consigner les conditions auxquelles l'opération sera éventuellement conclue.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article I Objet :

La société ABPR SARL (Le promettant) promet de vendre par les présentes, au bénéficiaire qui s'engage à acheter, les deux parties s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, un droit de bail emphytéotique correspondant à une chambre située dans le complexe touristique (Village de Vacances) dénommé PARADISE GOLF & BEACH RESORT, cette dénomination étant sujette à modification pour des contraintes commerciales.

L'acquisition du droit de bail emphytéotique donnera au bénéficiaire (outre le droit à la perception de revenus détaillés dans l'article V) le droit à la libre jouissance, à raison de 52 jours par an sans frais (hormis durant la haute saison, à savoir la période allant du 15 Juin au 30 Août de chaque année) pendant une durée de 99 années, (renouvelables moyennant le déboursement des frais de renouvellement légaux, applicables à la date du renouvellement), une chambre, ayant les caractéristiques suivantes

- Situation: Tanger-Paradise Golf & Beach Resort Hotel

Bloc , étage, N°

-Approximativement **29 Mètres carrés plus Terrasse 6 Mètres carrés.**

-Composition: **1 chambres et 1 salles de bains**

of the hotel building, and corresponding to his leasehold, in this case, consists of one room within the hotel complex.

The bare legal title of all rooms constituting the holiday village, the Developer shall be the holder without the right to use the corresponding property.

The parties have agreed to establish this promise in order to proceed to cession by the Developer to the Beneficiary of leasehold of a room, located in the aforementioned hotel.

It is the aim of this commitment to establish the conditions under which the operation shall be concluded.

It has been agreed upon the following:

Article I Purpose:

ABPR SARL, a limited company (the Developer) promises to sell to the Beneficiary who undertakes to buy, both parties being bound by all ordinary and real guarantees in such matters, a leasehold corresponding to one room located in the tourist complex (Holiday village) named PARADISE GOLF & BEACH RESORT; the present name could be changed for commercial purposes.

The acquisition of leasehold shall give the Beneficiary (in addition to the right to collect income described in article V), the right to free enjoyment, for 52 days per year free of charge, (except during the high season from 15th June to 30 August) for a 99-year period (renewable by payment of extension costs, which will pertain to legal costs applicable at the time of renewal), of one room, having the following characteristics:

- Location: Tangier- Paradise Golf & Beach Resort Hotel

Block , floor, N°

-Approximately **29 square metres plus Terrace 6 square metres.**

-Composition: **1 bedrooms and 1 bathrooms.**

Article II- Prix de la vente éventuelle:

La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix principal de **47,300.00 €** lequel prix sera payé de la manière suivante :

Dépôt..... **23,650.00 €**
Moins Avance.....**3,500.00 €**

**Somme à Payer dans 20,150.00 €
le délai de 14 jours**

Le solde à la conclusion de l'acte d'achat soit :
23,650.00 €

Il est expressément mentionné que le montant du dépôt est payable au profit de la société ATLANTIC BEACH PARADISE RESORT SARL, et que le bénéficiaire déclare être conforme avec cette disposition.

Le prix global et forfaitaire mentionné dans cet article et s'élevant à **47,300.00 €** représente une redevance unique d'achat de droit au bail emphytéotique. Les paiements ultérieurs (durant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements) ne représenteront que des contributions à titre de participation au frais d'entretien.

Article III- Engagements de l'Acquéreur :

Le bénéficiaire déclare qu'il désire se rendre acquéreur de la chambre mentionnée à l'article I, telle que décrite sur les différents plans et maquettes dont il a pris connaissance.

De ce fait la vente du droit, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, et en outre, aux conditions suivantes que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

1. Le bénéficiaire sera propriétaire de son droit à partir de la levée d'option, réalisable dans le délai stipulé à l'article VI, et aura la libre disposition de la chambre qui lui est allouée à partir de l'achèvement des travaux de construction, suivi de l'obtention des autorisations correspondantes (permis d'habiter, autorisation d'exploitation) par le promoteur du projet, à savoir la société ABPR.

Article II: Price of eventual sale:

The sale, if executed, shall be made for a principal price of **47,300.00 €** The said price shall be paid as follows:

Deposit..... **23,650.00 €**
Less reservation deposit **3,500.00 €**

**Amount to pay 20,150.00 €
within 14 days**

Balance outstanding at the time of execution of the deed and purchase: **23,650.00 €**

It is expressly stated that the deposit amount shall be payable in favour of the company ATLANTIC BEACH PARADISE RESORT SARL, and that the Beneficiary has declared being in conformity with this provision.

The overall inclusive price mentioned in this article of **47,300.00 €** represents one single payment for the purchase of the leasehold. All subsequent payments (during the entire lifetime of the initial lease and subsequent extensions) shall relate exclusively to contributions as participation to maintenance fees.

Article III: commitments of the Beneficiary:

The Beneficiary declares that he/she/they wish(es) to acquire the room mentioned in article I, as described in the various plans shown to him/her/them.

In fact, the sale of leasehold, if carried to effect, shall take place in accordance with ordinary and real conditions, and in addition, with the following conditions, to be complied with by the Beneficiary:

1. The Beneficiary shall become the owner of his/her/their rights as from the moment on which the option is exercised, feasible within the period stipulated in article VI, and shall have free disposal of the room assigned to him/her/them as from the completion of building works and the obtaining of corresponding authorizations (licence of first occupancy, exploitation authorization) by the Developer of the project,

2. Il aura la jouissance de sa fraction indivise, par la prise de possession réelle et effective à son profit à compter du jour de la remise des clés.
3. Il prendra possession de sa fraction dans l'état où elle se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.
4. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.
5. Il acquittera les impôts et autres charges à compter du jour de l'entrée en jouissance.
6. Il paiera au moment de la signature de l'acte définitif de cession de droit au bail emphytéotique, tous les frais et droits dus des présentes, et tous ceux qui en seraient la suite et la conséquence, et particulièrement des frais s'élevant à approximativement 2% du prix d'acquisition, en guise d'honoraires du cabinet qui établira les actes.
7. Il procédera au paiement des différents services et prestations auxquels il aura recours durant son séjour (abstraction faite du logement durant la période convenue) tels que notes de téléphone, services de restauration, lingerie etc.
8. Il s'engage à maintenir le mobilier et les équipements de sa chambre en bon état d'utilisation, sans altérations ni dégradations, ainsi qu'à ne rien ajouter ni retrancher à ces équipements et mobiliers, sans le consentement écrit des responsables de l'hôtel.
9. Il s'engage à payer aux Gérants de l'hôtel, la somme de 900 € par an à titre de frais d'entretien des constructions et des installations ainsi que des parties communes. Par ailleurs tous les acquéreurs pourront vérifier les comptes annuels des frais de fonctionnement et d'entretien.

Article IV- Engagements du Promoteur :

1. Le Promoteur s'engage à fournir, installer et entretenir tous les équipements, meubles et installations nécessaires à l'utilisation de la chambre comme chambre d'hôtel, sans aucun cout additionnel pour l'acquéreur.
2. Le Promoteur désignera, au moment de la conclusion de l'opération, et la mise en exploitation de l'hôtel, une société de gestion qui aura pour mission d'exploiter le complexe comme une unité hôtelière à plein temps.

that is to say ABPR SARL company.

2. He/she/they shall be entitled to enjoy his/her/their undivided part, by taking actual possession of the property as from the day of delivery of the keys.
3. He/she/they shall possess his/her/their part in its actual state at the day of commencement of the enjoyment.
4. He/she/they shall enjoy positive easements and support passive ones.
5. He/she/they shall pay the taxes and other charges as from the day of enjoyment.
6. He/she/they shall pay, at the signature of the definite cession leasehold contract, all expenses and charges in connection with the present contract, and all those which shall consequently follow, and particularly all expenses approximately 2% of the purchase price corresponding to honoraries of the notary.
7. He/she/they shall proceed to pay the various services to which he/she/they shall have recourse during his/her/their stay (not including accommodation during the agreed period) such as telephone bills, restaurant services, laundry, etc.
8. He is committed to maintain the furniture and equipment of his/her/their room in a good state, without alterations or damage, and without adding or removing any furniture or furnishings, without prior written consent from persons in charge of the hotel.
9. He/she/they shall be committed to paying to Hotel Managers, the amount of 900 € per year as buildings and equipment maintenance fees, and maintenance of communal areas. Meanwhile, all Beneficiaries shall have the right to view audited annual accounts relating to running and maintenance costs.

Article IV: commitments of Developer:

1. The Developer shall be committed to supplying, installing and maintaining all equipments, furniture and necessary installations required for the use of the room as a hotel room, without any additional cost to the Beneficiary.
2. The Developer shall designate, at the conclusion of the transaction, and at the beginning of hotel exploitation, a Management Company whose task shall consist of the exploitation of the complex as a hotel;

3. Le Promoteur s'engage à constituer un fonds d'amortissement, qu'il devra alimenter par le versement de la somme de 50,000.00 € annuels, afin de permettre le renouvellement des équipements de l'hôtel.
4. Le Promoteur s'engage à construire l'hôtel ainsi qu'à le décorer, l'équiper et le garnir, conformément aux plans maquettes et esquisses qui ont été présentées aux acquéreurs, et sur la base desquelles ont été prises les décisions d'achat.

Article V-Engagements de la Société de Gestion:

1. Le management de l'hôtel s'engage à partir du début d'exploitation de l'hôtel, à verser annuellement à tous les acquéreurs, la moitié du revenu (Hors Taxes) des chambres dont ils sont titulaires, accompagné d'un état des comptes certifié par un Commissaire aux Comptes. L'autre moitié étant conservée par la société de gestion à titre de charges et participation aux bénéfices.
Cependant un quelconque changement dans l'utilisation des 52 jours, affectera logiquement la rentabilité prévue au présent paragraphe.
2. Le management de l'hôtel garantira à chaque acquéreur un revenu minimum équivalent à 5% du prix d'acquisition (à savoir 2,365.00 €), durant les 3 premiers exercices d'exploitation. La part de participation aux revenus, ou le cas échéant le revenu minimum, pourra être payé par virement bancaire au compte désigné par l'acquéreur, moyennant retenue de l'impôt correspondant, dont le taux est fixé actuellement à 10%. En cas de variation du taux de l'impôt, cette variation sera répercutée sur l'acquéreur.
3. Le management de l'hôtel s'engage à prendre en charge toutes les relations avec l'Administration Fiscale, ainsi qu'à s'occuper de toutes les démarches et formalités comptables et administratives, en vue de liquider tous les impôts et taxes (Impôt sur les Sociétés, Impôt sur le Revenu, TVA) dus en pareille matière.
4. Le management de l'hôtel s'engage à conserver et faire conserver, avec l'aide du promoteur, tant les parties communes que l'intérieur des chambres dans d'excellentes conditions, en conformité avec les standards relatifs à la catégorie de l'unité hôtelière.

3. The Developer shall be committed to constituting a depreciation fund, which he shall lodge the sum of 50,000.00 € per year, as an allowance for the renewal of the hotel equipments.
4. The Developer shall be committed to building, decorating, equipping and furnishing the hotel, in conformity with model plans and sketches which have been shown to Beneficiaries, and on the basis of which purchase decisions have been taken.

Article V: Commitments of Managing Company:

1. The Hotel Management Company shall be committed, as from the beginning of hotel exploitation, to annually paying in favour of all purchasers, half of income (exclusive of taxes) of rooms corresponding to them. The payment shall be accompanied by a statement of accounts certified by an auditor. The other part being kept by the Management Company as charges and profit. Any changes to the 52 days allotted usage out of season, will in turn affect the rental returns accordingly.
2. The Management Company of the hotel shall guarantee to each buyer a minimum income of **5%** of the purchase price (that is to say **2,365.00 €**), during the first 3 fiscal years of exploitation. The part corresponding to the income, or as the case may be, the minimum income, shall be paid by bank transfer to the account specified by the Beneficiary, after deduction of the corresponding tax, the rate of which is currently at 10%. Any variation in the tax rate shall be borne by the Beneficiary.
3. The Management Company of the hotel shall be committed to commence all procedures relating to the Tax Authorities, as well as carrying out all required accounting and administrative matters, with the view to settlement of all rates and taxes (corporate tax, income tax, VAT) of a similar nature that may become due.
4. The Management Company of the hotel shall be committed to preserving, with the help of the Developer, the communal facilities as well as the interior of rooms in good condition, in accordance with standards of hotel category.

5. Le management souscrira au moment du début d'exploitation, toutes polices d'assurances nécessaires à la préservation de la valeur intrinsèque du projet.
 6. Le management se chargera de la promotion et de la commercialisation des prestations de l'unité hôtelière, tant à l'intérieur du Maroc qu'au niveau International, afin de pouvoir réaliser de bons taux d'occupation des chambres.
 7. Le management de l'hôtel, s'occupera de payer toutes les prestations de services et achats de marchandises nécessaires à l'exploitation de l'hôtel, de même qu'il s'occupera d'encaisser toutes les sommes dues par les clients et les acquéreurs au titre des prestations fournies par l'hôtel.
 8. Le management de l'hôtel exploitera l'unité sur une base journalière, en veillant à assurer un traitement équitable entre tous les acquéreurs, quant à la location de leurs chambres respectives.
5. The Management Company shall obtain, at the start of exploitation, all necessary insurances for the preservation of the projects' intrinsic value.
 6. The Management Company shall take charge of promotion and marketing of hotel services, both within the national territory of Morocco as well as at the international level, in order to obtain a high level of occupancy of the rooms.
 7. The Management Company of the hotel shall be responsible for paying all services and necessary goods purchases that are required for the hotel exploitation; it shall likewise be responsible for collecting all sums due by customers and buyers for services supplied by the hotel.
 8. The Management Company shall exploit the hotel on a daily basis, and shall endeavour to guarantee an equitable treatment of all Beneficiaries where the renting out of their rooms is concerned.

Article VI- Délai:

La réalisation de la présente promesse de vente devra avoir lieu au plus tard à la date d'achèvement des travaux de construction et la mise exploitation de l'hôtel, qui sera communiquée le moment venu par le Promoteur aux acquéreurs, date à laquelle les parties doivent se présenter, pour constater soit la réalisation, soit l'annulation du compromis, soit la prolongation du délai.

En cas de non exécution par l'acquéreur de sa promesse d'achat et du règlement du solde, dans le délai ci-dessus indiqué, le présent contrat pourra être résilié si bon semble au promettant, et celui-ci pourra conserver les montants versés à titre d'arrhes, comme indemnité pour rupture de contrat.

Les acquéreurs seront avisés par anticipation, afin de pouvoir préparer leur déplacement au Maroc, pour la signature du contrat définitif, ou bien pour l'établissement d'un pouvoir notarié à cet effet.

Article VII- Résiliation du contrat de gestion :

Les acquéreurs pourront mettre fin au contrat de gestion de l'unité hôtelière suite à décision adoptée par au moins 80% d'entre eux, uniquement dans les circonstances suivantes :

- Si le management de l'hôtel devient insolvable.

Article VI: Deadline:

The present sale promise shall take place, at the latest on the date of completion of building works and the commencement of hotel exploitation, to be notified in due time by the Developer to Beneficiary, and on which date the parties shall present themselves in order to verify the conclusion of the transaction, termination or the extension of term.

In the case of non-compliance by the Beneficiary with the promise of purchase and payment of the outstanding balance, within the period stated, the present contract shall be rescinded if deemed appropriate by Developer; the latter shall have the right to retain the amounts paid by way of deposit for compensation for the breach of contract.

The Beneficiaries shall be notified in advance, in order to prepare their travel arrangements to Morocco for signature of final contract or to grant a notarial power in this respect.

Article VII: Management contract termination :

The Beneficiaries may terminate the contract of Hotel Management following a decision made by at least 80% of their number, only in the following circumstances:

- If the Hotel Management becomes insolvent;

- Si le management de l'hôtel ne gère pas de façon satisfaisante, de l'avis des acquéreurs.
- Si le management de l'hôtel ne garantit pas le revenu minimum alloué aux acquéreurs.

Dans tous les cas de résiliation du contrat de gestion de l'hôtel le Promoteur devra désigner une autre société de gestion dans un délai de 1 mois.

Article VIII- Désistement :

Le désistement de tout acquéreur à son contrat, est autorisé par le Promoteur après le paiement du dépôt mentionné à l'article II

Le nouveau client devra signer un accord avec le Promoteur et être d'accord sur les mêmes conditions d'achat.

Le désistement ne pourra concerner que la vente du droit au bail emphytéotique, et non pas les meubles qui garnissent la chambre d'hôtel, qui demeureront la propriété du Promoteur.

Article IX- Déclarations :

Déclarations de l'Acquéreur :

L'acquéreur déclare qu'il a pris connaissance de la chambre qu'il réserve, de même que des termes du contrat qu'il a négocié avec l'Agence Immobilière.

Il déclare également qu'il a soit visité le lieu d'implantation du projet, soit pris connaissance des plans du projet de construction, soit accepté l'engagement sur la base de la description qui lui en a été faite par l'Agence Immobilière.

L'acquéreur s'engage à procéder au règlement du prix convenu en Euros (€), et il sera seul responsable des éventuelles fluctuations du taux de change, par exemple, par rapport à la Livre Sterling (£).

Déclarations du Promoteur :

Le Promoteur quant à lui déclare qu'il espère achever tous les travaux de construction et de finition de l'hôtel, approximativement vers Juin 2010. Tout retard ou achèvement anticipé n'entraîneront ni frais ni dédommagement, ni d'une part ni de l'autre. Etant entendu que tout retard ne pourra en aucun avantage aucune des deux parties.

- If the Hotel Management does not carry out the adequate management, in the opinion of the Beneficiaries;
- If the Hotel Management fails to guarantee the minimum income assigned to Beneficiaries.

In all cases of contract termination of Hotel Management, the Developer shall designate another Management Company within one month.

Article VIII: Abandonment.

The abandonment of his/her/thier contract by any Beneficiary shall be authorised by the Developer after payment of the deposit stipulated in article II.

The new Beneficiary shall sign an agreement with the Developer and agree upon the same purchase conditions.

The abandonment shall refer only to the sale of leasehold right and not furniture in the hotel room, which shall remain the property of the Developer.

Article IX: Declarations.

Beneficiaries declarations:

The Beneficiary has declared that he/she/they has/have been informed of the characteristics of the room he/she/they hereby reserves and of the terms of the contract he/she/they has/have negotiated with the real-estate agency.

He/she/they also declare(s) that he/she/they has/have either visited the site of the project, or studied the project's plans, or accepted the commitment on the basis of the description given to him/her/them by the real-estate agency.

The Beneficiary shall be committed to proceed to payment of the agreed price in Euros (€), and shall be solely responsible for possible fluctuations of exchange rate, for example, in relation to Sterling Pound (£).

Developer's Declarations:

The Developer declares that he expects to complete all building and finishing works of the hotel, approximately by June 2010. Any delay or advance completion shall not imply any cost or compensation for either party. It is deemed that any delay would not be to the benefit of any of the parties.

Le promoteur déclare que les biens attribués en bail emphytéotique, et ci dessus désignés, seront remis libres de toutes dettes et charges, et qu'ils ne font l'objet d'aucun compromis de vente de cession autre que le présent.

Déclarations des Parties :

Les parties déclarent que la présente promesse a été établie en Français et traduite à l'Anglais pour une meilleure compréhension des acquéreurs

Fait en deux exemplaires le /2008

Contenu : 4 pages (duplex)

The Developer declares that assets assigned for leasehold, mentioned hereinabove, shall be delivered free of debts or charges, and shall not be subject to any commitment of sale of assignation other than that made in this contract.

Parties' declarations:

Parties declare that this promise has been established in French and translated into English comprehension for purposes on behalf of Beneficiaries.

Dated the /2008

Consisting of 4 pages (double sided)

* Please sign in the box to the left of this page titled «**Le Bénéficiaire**».

e Promettant	* Le Bénéficiaire
Fait à/Date of signature:	Fait à/Date of signature:
Le/place of signature:	Le/place of signature:
Le Promoteur /the developer signature/s:	le bénéficiaire /the beneficiary signature/s: