



**Agence Régionale LAAYOUNE  
SAKIA-EL HAMRA  
OPERATION AL KHAIR II AL MARSА**

**VENTE DES LOTS PROMOTIONNELS  
DE TYPE IC4 SUR OFFRES DE PRIX**

**VILLE AL MARSА**

**Cahier des Charges**

**SOCIETE AL OMRANE AL JANOUB**  
Avenue Mohamed VI, B.P 1404, Laâyoune, Maroc  
Tél : (+212) 5 28 98 07 72 / Fax : (+212) 5 28 98 07 73

# S O M M A I R E

ARTICLE 1	:	OBJET DU CAHIER DES CHARGES
ARTICLE 2	:	DOSSIER A RETIRER PAR LES CANDIDATS
ARTICLE 3	:	RETRAIT DU DOSSIER D'APPEL D'OFFRES
ARTICLE 4	:	CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE
ARTICLE 5	:	MODALITES DE PAIEMENT
ARTICLE 6	:	DEPOT DES PLIS
ARTICLE 7	:	OUVERTURE DES PLIS
ARTICLE 8	:	EVALUATION DES OFFRES DE PRIX
ARTICLE 9	:	RESULTAT DE LA COMMISSION D'OUVERTURE DES PLIS
ARTICLE 10	:	INTERDICTION
ARTICLE 11	:	DESISTEMENT
ARTICLE 12	:	DECHEANCE
ARTICLE 13	:	ELECTION DE DOMICILE
ARTICLE 14	:	COMPETENCE
ANNEXES	:	<i>MODELES DES PIECES ADMINISTRATIVES</i>

ANNEXE 1 : OFFRE DE PRIX.

ANNEXE 2 : ACTE D'ENGAGEMENT.

ANNEXE 3 : ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX.

## Article 1 : Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges concerne la vente des lots promotionnels de type IC4 relevant de l'opération **AL KHAIR II**, sis à la ville d'AL MARSА détaillés comme suit :

N° Lot	TYPE	F	Superficie	Prix de Base	Prix total
1	IC4	3	231,000	7 500,00	1 732 500,00
2	IC4	2	231,000	7 000,00	1 617 000,00
3	IC4	2	231,000	7 000,00	1 617 000,00
4	IC4	2	231,000	7 000,00	1 617 000,00
5	IC4	2	224,000	5 000,00	1 120 000,00
6	IC4	2	231,000	5 000,00	1 155 000,00
7	IC4	2	231,000	5 000,00	1 155 000,00
8	IC4	2	231,000	5 000,00	1 155 000,00
9	IC4	3	231,000	6 000,00	1 386 000,00
10	IC4	3	231,000	6 000,00	1 386 000,00
11	IC4	2	231,000	5 000,00	1 155 000,00
12	IC4	2	231,000	5 000,00	1 155 000,00
13	IC4	2	231,000	5 000,00	1 155 000,00
15	IC4	2	231,000	7 000,00	1 617 000,00
16	IC4	2	231,000	7 000,00	1 617 000,00
17	IC4	2	231,000	7 000,00	1 617 000,00
18	IC4	2	231,000	7 000,00	1 617 000,00
19	IC4	2	224,000	5 000,00	1 120 000,00
20	IC4	2	231,000	5 000,00	1 155 000,00
22	IC4	1	233,450	4 000,00	933 800,00
23	IC4	2	233,450	5 000,00	1 167 250,00
24	IC4	2	233,450	5 000,00	1 167 250,00
25	IC4	1	233,450	4 000,00	933 800,00
28	IC4	1	217,500	4 000,00	870 000,00
29	IC4	2	217,500	5 000,00	1 087 500,00
30	IC4	2	217,500	5 000,00	1 087 500,00
31	IC4	1	217,500	4 000,00	870 000,00
692	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
693	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
694	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
695	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
696	IC4	2	180,000	4 000,00	720 000,00
697	IC4	2	180,000	4 000,00	720 000,00
698	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
699	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
700	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
701	IC4	1	180,000	5 000,00	900 000,00
702	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
703	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
704	IC4	1	180,000	5 000,00	900 000,00
705	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
706	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
707	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
708	IC4	2	180,000	4 000,00	720 000,00
709	IC4	2	180,000	4 000,00	720 000,00
710	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
711	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
712	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
713	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
714	IC4	2	180,000	4 000,00	720 000,00
715	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
716	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
717	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
718	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
719	IC4	1	180,000	5 000,00	900 000,00
720	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
721	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00

722	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
723	IC4	2	180,000	4 000,00	720 000,00
724	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
725	IC4	1	180,000	5 000,00	900 000,00
726	IC4	2	200,000	4 000,00	800 000,00
727	IC4	2	200,000	4 000,00	800 000,00
728	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
729	IC4	1	180,000	5 000,00	900 000,00
730	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
731	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
732	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
733	IC4	2	180,000	4 000,00	720 000,00
734	IC4	2	180,000	4 000,00	720 000,00
735	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
736	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
737	IC4	1	180,000	4 000,00	720 000,00
738	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
739	IC4	2	192,000	5 000,00	960 000,00
740	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
741	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
742	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
743	IC4	2	192,000	4 000,00	768 000,00
744	IC4	2	192,000	4 000,00	768 000,00
745	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
746	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
747	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
748	IC4	1	192,000	5 000,00	960 000,00
749	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
750	IC4	1	192,000	5 000,00	960 000,00
751	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
752	IC4	2	192,000	4 000,00	768 000,00
753	IC4	2	192,000	4 000,00	768 000,00
754	IC4	3	192,000	4 000,00	768 000,00
755	IC4	1	198,280	5 000,00	991 400,00
756	IC4	1	198,280	4 000,00	793 120,00
757	IC4	1	192,000	5 000,00	960 000,00
758	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
759	IC4	2	192,000	4 000,00	768 000,00
760	IC4	2	192,000	4 000,00	768 000,00
761	IC4	3	192,000	4 000,00	768 000,00
762	IC4	2	180,000	5 000,00	900 000,00
763	IC4	1	192,000	5 000,00	960 000,00
764	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
765	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
766	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
767	IC4	2	192,000	4 000,00	768 000,00
768	IC4	2	192,000	4 000,00	768 000,00
769	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
770	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
771	IC4	1	192,000	4 000,00	768 000,00
772	IC4	2	192,000	5 000,00	960 000,00

**Le prix à proposer doit être strictement supérieur au prix de base précisé ci-dessus.**

Les candidats doivent préciser le ou les numéros des lots pour lesquels ils souhaitent soumissionner ; **En cas de soumission d'un candidat pour plus d'un lot, les offres de prix doivent être déposées séparément (un dossier par lot) ;**

## **Article 2 : Dossier à retirer par les candidats.**

- a) Copie de l'avis de vente du lot ;
- b) Le modèle de l'offre de prix total et en m<sup>2</sup> du lot choisis (annexe 1) ;
- c) Le modèle de l'acte d'engagement (annexe 2);
- d) L'attestation de visite des lieux (annexe 3);
- e) Le présent cahier des charges ;

## **Article 3 : Retrait du dossier d'appel d'offres**

Le dossier d'appel d'offres est mis à la disposition du public dans les bureaux de l'Agence Régionale d'Al Omrane Laâyoune durant la période fixée dans l'avis de vente.

## **Article 4 : Contenu du dossier de candidature**

Le candidat devra transmettre son offre sous pli fermé qui contient les documents ci-après :

1. Une copie de la carte d'identité nationale (**personne physique**);
2. La délégation des pouvoirs pour les personnes agissant pour le compte d'une société, ainsi que les statuts de la société avec mention de la nomination du (des) gérant (s) ainsi qu'une copie conforme du modèle « J » récent (datant de moins d'un mois) (**personne moral**) ;
3. L'offre de prix total et en m<sup>2</sup> du lot choisis (**annexe 1**) ;
4. Un chèque libellé au nom de «**SOCIETE AL OMRANE AL JANOUB**», représentant le **1er versement**, soit **50% du prix de vente total proposé** ;
5. Le présent règlement dûment **signé et légalisé** avec la mention « **lu et accepté sans réserve** »;
6. L'acte d'engagement dûment **signé et légalisé** avec la mention « **lu et accepté sans réserve** » (**annexe 2**);
7. L'attestation de visite des lieux dûment **signée** par le candidat (**annexe 3**);

**N.B :** le chèque libellé au nom de «**SOCIETE AL OMRANE AL JANOUB**», représentant le **1er versement**, soit **50% du prix de vente total proposé doit être au nom du postulant ou bien accompagné d'une lettre d'accord du propriétaire du chèque.**

## **Article 5 : Modalités de paiement**

Le prix de vente sera payé par le client à **La société Al Omrane Al Janoub** conformément à l'échéancier suivant:

- **Premier versement** : **50%** du prix de vente total prévisionnel proposé, par chèque libellé au nom de **la société Al Omrane Al Janoub** à déposer avec l'offre.
- **Deuxième versement** : **30%** du prix de vente total prévisionnel **proposé (6 mois après le premier versement)**,
- **Dernier versement** : **20%** représentant le reliquat du prix de vente total prévisionnel **proposé, (à la livraison)**.

## **Article 6 : Dépôt des plis**

Les plis doivent être déposés par les candidats, contre récépissé **au Bureau d'ordre du siège de la Société SOCIETE AL OMRANE AL JANOUB Avenue Mohamed VI, B.P 1404, Laâyoune, Maroc**, dans les délais fixés par l'avis de vente.

A leur réception, les plis sont enregistrés selon leur ordre d'arrivée, sur un registre spécial ; le numéro d'enregistrement ainsi que la date et l'heure d'arrivée sont portées sur le pli remis.

Le dossier présenté par chaque candidat est à mettre dans un pli (enveloppe) portant :

- Le nom et l'adresse du candidat ;
- La dénomination de l'opération objet de l'appel d'offres.
- L'avertissement précisant que **«l'enveloppe ne doit être ouverte que par le président de la commission d'ouverture des plis lors de la séance d'examen des offres »**.

## **Article 7: Ouverture des plis**

Les offres de prix seront examinées par une commission dont la composition est fixée par la charte commerciale et en présence d'un notaire.

En vue de faciliter l'examen et l'évaluation des offres, la commission d'ouverture des plis aura toute la latitude de demander aux candidats des précisions sur leurs offres.

## **Article 8 : Evaluation des offres de prix**

La commission d'ouverture des plis, se réunira pour examiner les pièces exigées et fera le classement des offres reçues.

L'offre de prix, qui sera jugé la plus intéressante par la commission par rapport au prix de base arrêté par la société **Al Omrane Al Janoub**, sera retenue par cette dernière.

Toutefois, en cas d'offres retenues parfaitement identiques, les candidats seront convoqués pour présenter une nouvelle offre, le candidat le plus offrant sera retenu.

**AL Omrane Al Janoub** se réserve le droit de ne pas donner suite à cet appel à la concurrence.

## **Article 9 : Résultat de la commission d'ouverture des plis**

Les résultats de la commission d'ouverture des plis seront affichés dans **les locaux de la Société Al Omrane Al Janoub et de l'Agence Régionale LAAYOUNE SAKIA-AL HAMRA**.

## **Article 10 : Interdictions**

Il est interdit à « L'acquéreur » d'aliéner le lot acquis avant paiement intégral.

### **Article 11 : Désistement**

En cas de rétraction du client à la réalisation de la vente, avant la livraison de l'unité constatée par une demande signée légalisée formulée par lui-même, le client s'oblige expressément à régler au profit de la Société AL OMRANE AL JANOUB un montant forfaitaire fixé à 20 000,00 DH, à cet effet, le client autorise la Société AL OMRANE AL JANOUB, à l'instant même, de façon irrévocable et automatique, à prélever des avances qui lui ont été versées par le client, et ce à titre d'indemnité d'immobilisation et dommages intérêts et en contre partie du préjudice subi, et renonce d'ores et déjà à toute réclamation ou conteste à ce sujet.

Toutefois, le promettant ne restituera l'acompte minoré de l'indemnité sus visée qu'après la vente par ce dernier du bien immobilier objet des présentes à une tierce personne.

Etant précisé que le remboursement doit intervenir dans les six mois qui suivent la réception de la demande de désistement signée et légalisée.

### **Article 12 : Déchéance**

La Société Al Omrane Al Janoub se réserve le droit de prononcer la déchéance à l'encontre de « L'acquéreur » dans le cas du non-respect de ses engagements, cependant en cas de déchéance le montant avancé par celui-ci, lui sera remboursé minoré de TROIS POUR CENT (3%) du prix total de la vente à titre de pénalités et ce, après la vente du dit lot à une tierce personne et l'encaissement la Société Al Omrane Al Janoub de l'intégralité du prix de vente.

### **Article 13 : Election de domicile.**

Pour l'exécution du présent cahier des charges, les parties contractantes font élection de domicile à leurs adresses respectives.

### **Article 14 : Compétence**

En cas de litige l'affaire est soumise aux tribunaux de Laâyoune.

Fait à ..... le .....

**Lu et approuvé, L'acquéreur (Signé et légalisé)**

**Signature légalisée du candidat :**  
**Précédée de la mention «lu et accepté sans réserve»**

# ANNEXE 1

## OFFRE DE PRIX

PROGRAMME : AL KHAIR II  
AL MARSА

N° DU LOT CHOISI	SUPERFICIE PROVISOIRE	PRIX OFFERT EN DH PAR M <sup>2</sup>	Prix Total Offert en DH

**L'acquéreur (Signé)**

**ANNEXE 2**  
**ACTE D'ENGAGEMENT**

Acquisition du lot N°..... destiné à la construction d'un **immeuble en R+4 RDC Commercial** relevant de l'opération **AL KHAIR II** d'une superficie de ..... m<sup>2</sup>, situé à la **ville D'AL MARSA**.

**A – Pour les personnes physiques :**

Je soussigné ..... (Prénom et nom)  
Agissant en mon nom personnel et pour mon propre compte  
Adresse du domicile élu .....  
N° C.I.N .....

**B – Pour les personnes morales :**

Je soussigné ..... (Prénom, nom et qualité an sein de la société)  
Agissant au nom et pour le compte de .....(raison sociale et forme juridique de la société)  
Adresse du domicile élu .....  
Inscrite au registre de commerce .....(localité), sous le n° ..... patente n°.....  
Identification Fiscale n° .....

- Déclare avoir pris connaissance de l'appel d'offres concernant la vente du lot N°..... destiné à la construction d'un **immeuble en R+4 RDC Commercial**, d'une superficie de .....m<sup>2</sup>, relevant de l'opération **AL KHAIR II**.
- Déclare avoir pris connaissance du modèle du cahier des charges et de la promesse de vente.
- M'engage à acheter ledit **lot**, dans son état actuel et déclare l'avoir visité ;
- Remets, revêtu de ma signature, le présent acte d'engagement sur le prix d'achat proposé du dit lot, et m'engage à verser à la société **Al Omrane Al Janoub**, le montant que j'ai établi moi-même, arrêté à : .....**dh**, en chiffres, .....**Dirhams**), en toutes lettres, correspondant à .....**DH/m<sup>2</sup>**, conformément à l'échéancier suivant :
- **Premier versement** : 50% du prix d'achat total prévisionnel proposé, par chèque libellé au nom de **la société Al Omrane Al Janoub** à déposer avec l'offre.
- **Deuxième versement** : 30% du prix d'achat total prévisionnel **proposé (6 mois après le premier versement)**,
- **Dernier versement** : 20% représentant le reliquat du prix d'achat total prévisionnel **proposé (à la livraison)**.

M'engage à prendre en charge tous les frais d'enregistrement et de mutation de propriété dudit lot en mon nom.

Fait à.....le.....  
(Signature légalisée avec mention « lu et accepté sans réserve»)

**ANNEXE 3**  
**ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX**

**A – Pour les personnes physiques :**

Je soussigné ..... (Prénom et nom)  
Agissant en mon nom personnel et pour mon propre compte  
Adresse du domicile élu .....  
N° C.I.N .....

**B – Pour les personnes morales :**

Je soussigné ..... (Prénom, nom et qualité an sein de la société)  
Agissant au nom et pour le compte de .....(raison  
sociale et forme juridique de la société)  
Adresse du domicile élu .....  
Inscrite au registre de commerce .....(localité), sous le n° ..... patente  
n° ..... Identification Fiscale n° .....

Atteste par la présente avoir visité le lot N°.....dessiné à la construction d'un **immeuble en R+4 RDC Commercial** relevant de l'opération **AL KHAIR II** objet de cet Appel d'Offres, situé à la ville de **LAAYOUNE**.

Et reconnais avoir pris acte de son état et de son emplacement.

Fait à.....le.....  
(Signature)