



AGENCE CASA-EST-SUD

OPERATION :
RIAD AL OMRANE TR 6

VENTE SUR OFFRES DE PRIX - 2
COMMUNE SIDI HAJJAJ
PROVINCE DE MADIOUNA

Règlement de Consultation
Août 2024

AL OMRANE CASABLANCA- SETTAT
Résidence Abdelmoumen, Imm n° 1, Bd Bir Anzarane, Derb Ghallef
Tél : 05.22.23.70.07 Fax : 05.22.23.69.69



S O M M A I R E

ARTICLE 1 : Objet du règlement de consultation

ARTICLE 2 : Dossier à retirer par les candidats

ARTICLE 3 : Retrait du dossier de l'offre de prix

ARTICLE 4 : Contenu du dossier de candidature

ARTICLE 5 : Modalités de paiement

ARTICLE 6 : Dépôt des plis

ARTICLE 7 : Ouverture des plis

ARTICLE 8 : Evaluation des offres de prix

ARTICLE 9 : Résultat de la commission d'ouverture des plis

ANNEXES : Modèles des pièces administratives

Annexe 1 : Acte d'engagement

Annexe 2 : Attestation de visite des lieux

Article 1 : Objet du règlement de consultation

Le présent règlement de consultation concerne la vente sur offres de prix de deux 5 groupes de lots R+4 RDC Commercial, relevant de l'opération **Riad al Omrane TR 6** sise à la commune Sidi Hajjaj, détaillés comme suit :

Groupe	N° Lot	Titre foncier	Nbre. Faç.	Sup. (m²)	Mise à Prix Unit. / m² Plancher	Surface Plancher (m²)	Mise à Prix Plancher	Mise à prix Total / Groupe (Dhs)
1	176 P	279336/12	3	302	850	1 771	1 505 350	2 536 875
	177 P	279338/12	2	251	775	1 331	1 031 525	
2	178 P	279340/12	2	251	775	1 331	1 031 525	1 031 525
3	179 P	279342/12	2	251	775	1 331	1 031 525	1 031 525
4	180 P	279344/12	2	300	775	1 576	1 221 400	2 256 800
	181 P	279346/12	2	243	775	1 336	1 035 400	
5	182 P	279348/12	2	249	775	1 321	1 023 775	2 330 225
	183 P	279350/12	3	250	850	1 537	1 306 450	

Le prix à proposer, pour l'acquisition de chaque groupe de lots, doit être **strictement supérieur** au prix de base précisé ci-dessus.

Article 2 : Dossier à retirer par les candidats

- Copie de l'avis de vente des lots de terrain ;
- Le plan de situation des lots ;
- Le modèle de l'acte d'engagement (annexe 1) ;
- Le modèle de l'attestation de visite des lieux (annexe 2) ;
- Le modèle de l'acte de réservation ;
- Le présent règlement de consultation.



Article 3 : Retrait du dossier de l'offre de prix

Le dossier de l'offre de prix est mis à la disposition du public dans les bureaux de l'Agence **Casa-Est-Sud**, sise à Av. Akid Allam, siège de la Délégation de l'Habitat de Ben Msik, Casablanca, et dans l'Agence Commerciale Régionale au siège d'**Al Omrane Casablanca-Settat** 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 :

- Une copie certifiée conforme à l'originale de la carte d'identité nationale ;
- Un chèque certifié libellé au nom d'**Al Omrane Casablanca-Settat** représentant le versement de **50% du prix de vente total proposé** ;
- L'acte de réservation **signée et légalisée** ;
- Le présent règlement de consultation dûment **signé et légalisé** ;
- 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 ou des gérant(s) ainsi qu'une copie conforme du modèle « j » récent (datant de moins d'un mois) ;
- L'acte d'engagement dûment **signé et légalisé** ;
- L'attestation de visite des lieux dûment signée légalisée par le candidat.

Article 5 : Modalités de paiement

Le prix de vente sera payé par l'acquéreur à **Al Omrane Casablanca-Settat** conformément à l'échéancier suivant :

- **Premier versement** : 50 % du prix de vente total proposé, soit DHS (..... Dirhams), par chèque **certifié libellé** au nom d'**Al Omrane Casablanca-Settat**, à déposer avec l'offre ;

- **Deuxième versement** : 50 % du prix de vente total proposé, soit DHS (..... Dirhams) à déposer **avant le 30/11/2024**.

Les conséquences du non-respect de l'échéancier sont précisées dans l'acte de réservation et la vente sera annulée.

Article 6 : Dépôt des plis

Les plis doivent être déposés par les candidats, contre récépissé aux bureaux de l'Agence Casa-Est-Sud, sise à Av. Akid Allam, siège de la Délégation de l'Habitat de Ben Msik, Casablanca ou au **siège d'Al Omrane Casablanca-Settat**, sise à Résidence Abdelmoumen, Imm. n° 1, Bd Bir Anzarane, Derb Ghallef Casablanca, dans les délais fixés dans l'avis de vente.

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

- Le nom et l'adresse du candidat ;
- L'objet de l'avis de vente ;
- 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, 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 jugée par la commission, la plus intéressante par rapport au prix de base arrêté par **Al Omrane Casablanca-Settat**, 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 Casablanca-Settat se réserve le droit de ne pas donner suite à cette offre de prix.

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

Les résultats de la commission d'ouverture des plis seront affichés dans les locaux d'**Al Omrane Casablanca-Settat** et de l'Agence Casa-Est-Sud.

Signature légalisée du candidat :

ANNEXE 1
ACTE D'ENGAGEMENT

Groupe de lots de type R+4 à RDC commercial - Opération Riad Al Omrane TR 6

Acquisition du groupe de lots n°, composé des lots n° - - -, relevant de l'opération Riad Al Omrane TR 6, objet des titres fonciers individuels n°, d'une superficie total de m², situé à la Commune Sidi Hajjaj.

A – Pour les personnes physiques :

Je soussigné

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 au 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 à (localité), sous le N° patente N°..... Identification Fiscale N°

- Déclare avoir pris connaissance de l'offre de prix concernant la vente du lot destiné à la construction d'un, d'une superficie de m², Relevant de l'opération Riad Al Omrane TR 6 à Sidi Hajjaj ;
- Déclare avoir pris connaissance du modèle du règlement de consultation et de l'acte de réservation.
- 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 global dudit lot, et m'engage à verser à Al Omrane Casablanca-Settat, le montant que j'ai établi moi-même, arrêté àdhs en chiffres, (.....Dirhams), en toutes lettres, conformément à l'échéancier représentant :
 - Le **1^{er} versement** de 50 % du prix de vente total proposé, soit DH (..... Dirhams), par chèque certifié libellé au nom d'Al Omrane Casablanca-Settat, à déposer avec l'offre ;
 - Le **2^{ème} versement** de 50 % du prix de vente total proposé, soit DH (..... Dirhams), à déposer avant le 30/11/2024.
- 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 du candidat :
(Précédée de la mention « lu et acceptée »)



ANNEXE 2
ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX
Groupe de lots de type R+4 à RDC commercial - Opération Riad Al Omrane TR 6

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 au 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 groupe de lots n°....., de superficie total de m² relevant de
l'opération Riad Al Omrane TR 6 à Sidi Hejjaj, objet de cet offre de prix.

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

Fait à.....le.....



Acte de réservation
Lot R+4 RDC Commercial
Opération Riad Al Omrane TR 6 à Sidi Hajjaj

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur, en sa qualité de Directeur de l'Agence Casa-Est-Sud rattachée à Al Omrane Casablanca-Settat SA agissant au nom et en qualité de mandataire d'Al Omrane Casablanca-Settat SA au capital de 183.896.600,00 dirhams dont le siège social est à Casablanca, Résidence Abdelmoumen IMM 1 Bd Bir Anzarane Derb Ghallef, immatriculé au registre de commerce de Casablanca sous le N° 168869, en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui ont été conférés par la Directrice Générale de ladite société.

Ci-après dénommé le réservant à qualité - d'une part

Et
M./Mme, de nationalité marocaine, né le, Titulaire de la carte d'identité nationale N°, demeurant à

Ci-après dénommé le client d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET

Le promettant à qualité s'engage par les présentes à vendre en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, au client qui accepte, la pleine propriété du bien immobilier dont la désignation suit :

ARTICLE 2 : DESIGNATION

La totalité de la propriété sise au **lotissement Riad Al Omrane TR 6 à Sidi Hajjaj**, consistant en un groupe de 4 lots R+4 RDC commercial, définie comme suit :

- Numéro du lot :
- Référence Foncière : **Titre Foncier individuel n°** :
- Superficie définitive : m²
- Localisation : **Sidi Hajjaj**.

Telle au surplus que cette propriété existe et se comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve, et telle en outre, qu'elle est bien connue du client qui déclare l'avoir vue et visitée aux fins des présentes et telle qu'elle figure sur le plan du lotissement que le client déclare en avoir pris parfaite connaissance.

ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

Pour les besoins exclusifs des services de l'enregistrement, les parties déclarent se référer à ce sujet au dossier d'immatriculation dudit immeuble.

ARTICLE 4 : PROPRIETE – JOUISSANCE

Le client sera propriétaire de la propriété ci-dessus désignée à compter du jour de l'inscription de l'acte de vente authentique et définitif sur les livres fonciers en application des dispositions des articles 66 et 67 du Dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation des immeubles.

Néanmoins, il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle à son profit à compter de la date de la signature de l'acte de vente définitif, libre de toute occupation ou location quelconque.

Aussi, le client peut avoir la jouissance de la propriété avant la signature de l'acte définitif de vente, et après règlement du prix de vente total, laquelle jouissance sera constatée par un procès verbal signé par les deux parties.

ARTICLE 5 : CHARGES & CONDITIONS

La présente promesse de vente est faite sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit, les plus étendues en pareille matière. En cas de réalisation, la vente aura lieu sous toutes les charges et conditions prévues par le droit positif de la vente et par les stipulations contractuelles figurant présentement. Notamment sous celles suivantes que le client s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1. De prendre le bien immobilier ci-dessus désigné, dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit ;
2. De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes continues ou discontinues et mitoyennetés, dont le bien immobilier ci-dessus désigné, peut être grevé sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe à ses risques et périls.
A ce sujet, le promettant à qualité, déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes, ni mitoyennetés grevant ledit bien autres que celles figurant au dossier d'immatriculation du bien immobilier objet de la présente promesse de vente que le client déclare bien connaître ;
3. D'acquitter à compter de la date d'entrée en jouissance, toutes contributions, impositions ou autres taxes, généralement quelconque pouvant grever ledit bien de manière que le promettant à qualité ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ;
4. De payer tous les droits, frais et taxes des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

ARTICLE 6 : PRIX DE VENTE TOTAL PROPOSE

La vente éventuelle sera faite moyennant le prix total de Dhs (..... Dirhams), correspondant à Dhs/m² (..... Dirhams) le mètre carré.

ARTICLE 7 : MODALITES DE PAIEMENT

Premier versement : 50% du prix de vente total proposé, par chèque libellé au nom **D'Al Omrane Casablanca-Settat** à déposer avec l'offre.

Deuxième versement : 50% du prix de vente total proposé, par chèque libellé au nom **D'Al Omrane Casablanca-Settat** à déposer avant l'expiration du 30/11/2024.

En cas de non-respect des clauses de la présente vente par le client, le promettant se réserve le droit, si bon lui semble, de résilier la présente promesse de vente, et le client devra supporter une pénalité, fixée d'un commun accord à cinq pour cent (5%) du prix de vente, que le client autorise le promettant, à l'instant même de façon irrévocable et automatique, à retenir sur les versements effectués 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 contestation à ce sujet.

Toutefois, le promettant ne restituera l'acompte versé, qu'après la revente par ce dernier du bien immobilier objet de la présente à une tierce personne et l'encaissement de l'intégralité du prix de vente ; ce qu'accepte le client expressément et sans réserve.

ARTICLE 8 : DECLARATIONS

Le promettant es qualité déclare que la propriété objet des présentes est libre de toutes dettes ou charges, et qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure conservatoire exécutoire.

Si contrairement à ces déclarations, ladite propriété était grevée d'une ou plusieurs inscriptions, ou charges, le promettant s'oblige à en rapporter à ses frais la justification de leur radiation, avant la signature de l'acte de vente définitif.

ARTICLE 9 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent acte de réservation est soumis à la condition suspensive de paiement par le client au profit du Promettant, de l'intégralité du prix de vente, ainsi que des droits, frais timbres et taxes du présent acte de réservation et de l'acte de vente définitif.

ARTICLE 10: DESISTEMENT

En cas de rétraction du client à la réalisation de la vente, il s'oblige expressément à régler au profit du promettant es qualité, une indemnité fixée à (5 %) Cinq pour cent du prix de vente convenu. A cet effet le client autorise le promettant es qualité, à l'instant même, de façon irrévocable et automatique, à prélever du montant versé au promettant es qualité, 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 contestation à ce sujet.

Toutefois, le promettant es qualité ne restituera l'acompte déduction faite de l'indemnité sus visée qu'après la revente par ce dernier du bien immobilier objet des présentes à une tierce personne et l'encaissement de l'intégralité du prix de vente.

ARTICLE 11 : CONTRAT DE VENTE DEFINITIF

Le contrat définitif de vente sera établi après paiement intégral du prix de vente par le client.

En attendant l'établissement de ce contrat, tous rapports entre le promettant es qualité et le client seront régis par le présent acte de vente dont la validité est subordonnée à l'apposition des signatures des deux parties.

Toutefois, le client s'engage à se présenter auprès d'un notaire au plus tard dans un délai de 15 jours, à compter de la date de paiement de l'intégralité du prix de vente, et ce pour accomplir les formalités afférentes à l'acquisition.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le promettant fait élection de domicile à en son siège social sus indiqué et le client en sa demeure sus indiquée.

Le client déclare que cette adresse demeure l'unique lieu de notification.

En cas de changement d'adresse, le client s'engage, sous sa responsabilité personnelle, de communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception la nouvelle adresse dans un délai de 15 jours à partir de la date dudit changement ; et à défaut le promettant n'assumera aucune responsabilité.

ARTICLE 13 : UTILISATION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

En application des dispositions de la loi 09-08 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel :

- Le réservataire consent à ce que la société Al Omrane Casablanca Settata collecte et traite ses données personnelles pour la gestion des dossiers d'acquisition ;
- Il consent, en outre, à ce que ses données soient communiquées à la société mère du Holding Al Omrane, à ses filiales, ses agences, ses sous-traitants, aux hommes d'art concernés, aux héritiers, ayant droit et cause, tuteurs et mandataires habilités ;
- De même, il l'autorise à utiliser ses données dans le cadre d'opérations de prospection directe pour l'informer d'autres offres et produits ;
- Il dispose d'un droit d'accès à ses données personnelles, de rectification de celles-ci ainsi que d'un droit d'opposition, pour des motifs légitimes, au traitement de ses données.

ARTICLE 14- TRIBUNAUX

Les Tribunaux de Casablanca sont seuls compétents pour connaître de toute contestation ou litige qui pourrait surgir à l'occasion des présentes ou de leurs suites.

A cet égard, tous les frais de quelque nature que ce soit, occasionnés par une action en justice qui serait éventuellement engagée par **Al Omrane Casablanca Settata S.A.** pour le recouvrement de ses droits, seront de plein droit à la charge exclusive du soussigné d'autre part, de ses héritiers ou ayants droits, le cas échéant.

Le réservant es qualité



Fait et passé à Settata, le

Le client