



Agence
SETTAT BERRECHID

Opération :
P.U. OMRANE SAHEL SOUS TRANCHE 2
TR 4

LOTS D'ACTIVITES COMMERCIALES
ZONE DE SERVICE R+3
Vente Sur Offre de Prix

Commune Had Soualem
Province de Berrchid

Règlement de Consultation
Septembre 2024

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



SOMMAIRE

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 des lots d'activités commerciales zone de service R+3, relevant de l'opération P.U Omrane Sahel Sous tranche 2 TR4, sise à la commune Had Soualem, détaillés comme suit :

N° Lot	Sup. (m ²)	Prix unitaire de base (Dhs/m ²)	Prix global de base (Dhs)
ZS2	2 226	2 200	4 897 200
ZS3	1 940	2 500	4 849 050
ZS4	2 130	2 200	4 686 000
ZS5	2 035	2 500	5 087 500
ZS6	1 911	2 200	4 204 200
ZS7	1 664	2 500	4 160 000
ZS8	1 516	2 000	3 032 000
ZS9	1 545	2 300	3 553 500
ZS10	1 537	2 200	3 381 400
ZS11	1 812	2 500	4 530 000

Le prix à proposer 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 le bureau de l'Agence Jnane Soualem sise au lot C, km 28, PU Omrane Sahel, route d'El Jadida, Had Soualem ou à l'agence commerciale régionale d'Al Omrane Casablanca-Settat sise à Résidence Abdelmoumen, Imm n° 1, Bd Bir Anzarane, Derb Ghallef Casablanca, et il est téléchargeable au niveau de la plateforme web du Groupe Al Omrane (www.alomrane.gov.ma) 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 libellé au nom d'Al Omrane Casablanca-Settat représentant le premier versement, soit 40% du prix de vente total proposé ;
- L'acte de réservation dûment 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 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 représentant :

- ✓ **Le 1^{er} versement** de 40% du prix de vente total proposé, soit DH
(..... Dirhams), par chèque certifié libellé au nom **Holding Al Omrane**, à déposer avec l'offre ;
- ✓ **Le 2^{ème} versement** de 30 % du prix de vente total proposé, soit DH
(..... Dirhams), par chèque libellé au nom **Holding Al Omrane**, à déposer dans un délai ne dépassant pas 4 mois de la date du 1^{er} versement.
- ✓ **Le 3^{ème} versement** de 30 % du prix de vente total proposé, soit DH
(..... Dirhams), par chèque libellé au nom **Holding Al Omrane**, à la date de livraison.

Les conséquences du non-respect de l'échéancier sont précisées dans l'acte de réservation et la vente sera annulée avec paiement de pénalité équivalente à 5% du prix de vente proposé.

Article 6 : Dépôt des plis

Les plis doivent être déposés par les candidats, contre récépissé au siège d'**Al Omrane Casablanca-Settat**, sise à Résidence Abdelmoumen, Imm.n° 1, Bd Bir Anzarane, Derb Ghallef Casablanca, ou dans le bureau de **l'Agence Jnane Soualem** sise au lot C, km 28, PU Omrane Sahel, route d'El Jadida, Had Soualem 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 Jnane Soualem**.

Signature légalisée du candidat :



ANNEXE 1

ACTE D'ENGAGEMENT

Lot N°..... - Opération P.U. Omrane Sahel Sous tranche 2 TR4

Acquisition du lot n°....., relevant de l'opération P.U. Omrane Sahel Tranche 4 Sous tranche 2 objet du titre foncier individuel n°, d'une superficie de.....m², situé à la Commune Had Soualem.

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 dem², Relevant de l'opération P.U. Omrane Sahel TR4 Sous tranche 2 à Had Soualem ;
- 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 chiffres, àdhsen (.....Dirhams), en toutes lettres, correspondant àdhs/m², conformément à l'échéancier représentant :
 - Le 1^{er} versement de 40 % du prix de vente total proposé, soit DH (..... Dirhams), par **chèque certifié** libellé au nom **Holding Al Omrane**, à déposer avec l'offre ;
 - Le 2^{ème} versement de 30 % du prix de vente total proposé, soit DH (..... Dirhams), par **chèque** libellé au nom **Holding Al Omrane**, à déposer dans un délai ne dépassant pas 4 mois de la date du 1^{er} versement.
 - Le 3^{ème} versement de 30 % du prix de vente total proposé, soit DH (..... Dirhams), par **chèque** libellé au nom **Holding Al Omrane**, à la date de 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 du candidat :

(Précédée de la mention « lu et acceptée »)

ANNEXE 2

ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX

lot N° - Opération P.U. Omrane Sahel Sous tranche 2 TR4

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 lot n°....., relevant de l' opération P.U. Omrane Sahel Tranche 4 Sous tranche 2 à Had Soualem, 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 d'activité Commerciale zone de service R+3
Opération P.U. Omrane Sahel Sous tranche 2TR4 à Had Soualem

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur, en sa qualité de Directeur de l'Agence Settat Berrechid 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. Et ce pour le compte du HOLDING AI OMRANE.

Ci-après dénommé le réservant ès 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 SUIV

ARTICLE 1 : OBJET

Le promettant ès 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 P.U. Omrane Sahel Tranche 4 Sous tranche 2 à Had Soualem, consistant en Lot d'activité

Commercial zone de service R+3

, définie comme suit :

- Numéro du lot :
- Référence Foncière :
- Superficie provisoire : m²
- Localisation : **Had Soualem.**

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 ès 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 ès 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

- Le 1er versement de 40 % du prix de vente total proposé, soit DH (..... Dirhams), par chèque certifié libellé au nom Holding Al Omrane, à déposer avec l'offre ;
- Le 2ème versement de 30 % du prix de vente total proposé, soit DH (..... Dirhams), par chèque libellé au nom Holding Al Omrane, à déposer dans un délai ne dépassant pas 4 mois de la date du 1er versement.
- Le 3ème versement de 30 % du prix de vente total proposé, soit DH (..... Dirhams), par chèque libellé au nom Holding Al Omrane, à la date de livraison

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 : REAJUSTEMENT DU PRIX DE VENTE

Le Prix de vente pourra être réajusté, après l'établissement du titre foncier parcellaire relatif au bien immobilier, en fonction de la superficie définitive du lot de terrain indiquée sur ledit titre foncier.

ARTICLE 9: 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 10: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 11: 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 12 : 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 13 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, lepromettant 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 14 : 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 15- 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.

Fait et passé à Settata, le.....

Le réservant es qualité Le client

