



AGENCE SETTAT-BERRCHID

**VENTE SUR OFFRES DE PRIX
D'UN IMMEUBLE A USAGE DE BUREAUX**

A HAD SOUALEM



**Règlement de Consultation
Septembre 2024**

SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA

Résidence Abdelmoumen, Imm. 1, Bd. Bir Anzarane, Derb Ghalef, Maarif - Casablanca

Tél : 05.22.23.70.07 Fax : 05.22.23.69.69

Article 1 : Objet du règlement de consultation

Il sera procédé à la vente sur offre de prix et selon les clauses et conditions fixées par le présent règlement, le Bâtiment en R+3 avec Sous-Sol, formant siège social de l'ex société Al Omrane Lakhyayta.

Le bâtiment est composé de : **un sous-sol + RDC + Mezzanine + 3 Etages avec ascenseur + Jardins autour du bâtiment :**

- Sous-sol : composé de Salle de prière + Foyer et Cafeteria + 2 bureaux de rayonnage + Local service + salle TGBT + Local Service informatique + 7 places parking + Espace vert ;
- RDC : composé de Showroom + Réception + 7 Bureaux + Accueil Commercial ;
- Mezzanine : composé d'un plateau bureau + Bureau pour archives ;
- 1ère Etage : composé de 10 Bureaux ;
- 2ème Etage : composé de 7 Bureaux + Salle de réunion ;
- 3ème : composé de 5 Bureaux + Salle de réunion + Salle d'attente + Cuisine.



Localisation	T. F.	Sup. Terrain (m ²)	Sup. Plancher (m ²)	Date certificat de conformité	Mise à prix forfaitaire totale (Dhs)
Had Soualem	51289/53	1 454	2 438 m ²	13/08/2014	19.300.000,00

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

Article 2 : Procédure de la vente

- 1) L'immeuble constitué d'un Rez de chaussé et de 4 Etages ayant servi au siège social de l'ex société Attacharouk sera mis en vente en globalité sur offre de prix ;
- 2) Tout candidat à l'acquisition, doit signer et légaliser le présent règlement et doit proposer son offre de prix, telle que décrite à l'acte d'engagement. Sachant que la mise à prix globale et forfaitaire est arrêtée à **19.300.000,00 DH (Vingt Millions de Dirhams)** ;
- 3) L'offre de prix la plus élevée sera retenue ;
- 4) Au cas où deux ou plusieurs soumissionnaires auraient proposé le même prix, ceux-ci seront convoqués en vue de faire de nouvelles offres à la suite desquelles l'immeuble sera adjugé au plus offrant ;
- 5) Chaque soumission devra être scellée et accompagnée d'un chèque certifié libellé au nom de la **Société Al Omrane Casablanca-Settat** d'un montant de **50%** du montant de l'offre. Le chèque de l'offre retenue sera versé au compte de la société dès l'adjudication de l'immeuble en faveur du soumissionnaire retenu ;
- 6) Aux personnes n'ayant pas été déclarées adjudicataires, seront remis les chèques sus - cités dans un délai d'une semaine à compter de la date de la réunion de la commission d'ouverture des plis.

Article 3 : Conditions de la vente pour groupement

La vente s'adresse à toutes les personnes physiques ou morales, qui peuvent soumissionner individuellement ou se grouper conjointement et solidairement.

Le groupement de personnes physiques ou morales est tenu de désigner un seul interlocuteur qui assurera l'interface avec la société Al Omrane Casablanca.

Article 4 : Dossier à retirer par les candidats

- a) Copie de l'avis de vente ;
- b) Le modèle de l'acte de réservation ;
- c) Le présent règlement de la vente ;
- d) Les plans cadastraux des étages formant l'immeuble ;
- e) Certificat de propriété ;
- f) Le modèle de l'acte d'engagement (annexe 1) ;
- g) Le modèle de l'attestation de visite des lieux (annexe 2).

Paraphe du candidat

Article 5 : Retrait du dossier de la vente

Le dossier de l'offre de prix est mis à la disposition du public dans les bureaux de l'Agence Settat-Berrchid, sise à Had Soualem, Km 28 route d'El Jadida, lot C, Pôle Urbain Omrane Sahel TR1, ou dans l'agence commerciale régionale d'Al Omrane Casablanca-Settat Résidence Abdelmoumen, Imm. 1, Bd. Bir Anzarane, Derb Ghalef, Maarif - Casablanca, durant la période fixée dans l'avis de vente.

Article 6 : Contenu du dossier de candidature

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

- a) Une copie certifiée conforme à l'originale de la pièce d'identité ;
- b) Le modèle d'acte de réservation signé légalisé par le soumissionnaire ;
- c) Le présent règlement signé légalisé par le soumissionnaire ;
- d) La délégation des pouvoirs pour les personnes agissant pour le compte des sociétés ainsi que les statuts de ces dernières ;
- e) L'acte d'engagement signé et légalisé par le soumissionnaire ;
- f) Le chèque certifié libellé au nom d'Al Omrane Casablanca-Settat, représentant 50% du montant de l'offre ;
- g) L'attestation de visite des lieux signée et légalisé par le soumissionnaire.

Article 7 : Modalités de paiement

Le prix de vente proposé sera payé par le soumissionnaire à la société Al Omrane Casablanca-Settat Conformément à l'échéancier suivant :

- ✓ **Premier versement** : 50% du prix de vente total proposé, 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, **au plus tard le 15 décembre 2024**,
Faites comme indiqué à l'acte d'engagement.

Tout manquement au respect du deuxième versement ci-dessus mentionné entraînera automatiquement l'application des dispositions de l'article n° 6 de l'acte de réservation (modalités de paiement) de l'acte de réservation.

Article 8 : Dépôt des plis

Les plis sont à déposer par les candidats, contre récépissé dans les bureaux de la Société Al Omrane Casablanca-Settat sis à Résidence Abdelmoumen Imm. 1, Bd. Bir Anzarane, Derb Ghalef, Maarif, 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.

A leur réception, les plis sont enregistrés dans leur ordre d'arrivée, sur un registre spécial. Le N° d'enregistrement ainsi que la date et l'heure d'arrivée sont portées sur les plis remis.

Article 9 : 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 10 : Evaluation des offres

La commission d'ouverture des plis, examine les dossiers déposés et fait leur classement.

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 cet appel à la concurrence.

Paraphe du candidat :



Article 11 : 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 Casablanca-Settat.

Article 12 : Désistement

En cas de rétraction du client à la réalisation de la vente, il s'oblige expressément à régler au profit de la Société Al Omrane Casablanca-Settat, une indemnité fixée à (5%) cinq pour cent du prix de vente convenu. A cet effet le client autorise la Société Al Omrane Casablanca-Settat, à l'instant même, de façon irrévocable et automatique, à prélever du montant versé la Société Al Omrane Casablanca-Settat, 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, la Société Al Omrane Casablanca-Settat ne restituera l'acompte déduction faite de l'indemnité sus visée qu'après la revente par cette dernière du bien immobilier objet des présentes à une tierce personne et l'encaissement de l'intégralité du prix de vente.

Article 13 : Intervention ultérieure sur l'ouvrage

La responsabilité de la Société Al Omrane-Casablanca-Settat ne pourra en aucun cas être mise en cause par l'acquéreur, en raison d'accident de quelque nature que ce soit, qu'il soit provoqué par des interventions ultérieures sur l'ouvrage ou par des opérations d'adaptation des locaux à une activité autre que celle à usage de bureaux.

Article 14 : Garantie

L'adjudicataire est censé bien connaître les plateaux à usage de bureaux formant le siège social de l'ex société Al Omrane Lakhyayta pour lequel il se porte candidat. Il le prendra dans l'état où il se trouve sans pouvoir prétendre à aucune garantie ou diminution de prix pour quelque raison que ce soit.

Article 15 : Règlements généraux

L'acquéreur s'engage pour lui et pour ses ayants droit à se soumettre à tous les règlements généraux et locaux de l'administration, existants ou à créer, notamment aux règlements de police de voirie, de copropriété existante ou à établir, stationnement et parking. A ce propos, l'acquéreur est informé que l'espace de parking, à côté de l'immeuble objet de la présente vente, est mis en exploitation publique. L'acquéreur ne peut prévaloir de son intégration dans la vente ni dans l'occupation ou dans toute autre mention.

Il s'engage, par ailleurs, à prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, sans recours ni radotage contre de la Société Al Omrane Casablanca-Settat pour quelque raison que ce soit, notamment pour des raisons de mitoyenneté, de vices apparents ou cachés ; à ce titre, l'Acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de la situation juridique et matérielle de l'immeuble en question; Souffrir des servitudes passives apparentes ou occultes continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble, objet de la présente cession et se soumettre aux clauses et conditions générales du présent règlement de la vente ainsi que de celles de la promesse de vente et de l'acte d'engagement.

Article 16 : Litige

Tout litige pouvant résulter de l'exécution du présent règlement sera de la compétence des tribunaux de Casablanca.

Lu et accepté par le soumissionnaire
Signature légalisée :

ACTE D'ENGAGEMENT

ANNEXE 1

Acquisition de l'immeuble, plateaux à usage de bureaux, formant siège social de l'ex société Al Omrane Lakhyayta, constitué d'un double sous-sol, Rez de chaussé et de 3 Etages, d'une superficie plancher totale de 2438. m², sise à Had Soualem, Province de Berrchid, région Casablanca-Settat.



A – Pour les personnes physiques :

1 - Je soussignéN° C.I.N

Adresse du domicile élu

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'offre de prix concernant la vente de l'immeuble, plateaux à usage de bureaux, formant siège social de l'ex société Al Omrane Lakhyayta, constitué d'un double sous-sol, Rez de chaussé et de 3 Etages, d'une superficie plancher totale de 2438 m², sise à Had Soualem, Province de Berrchid, région Casablanca-Settat.
- Déclare avoir pris connaissance du modèle du règlement de consultation et de l'acte de réservation.
- M'engage à acheter ledit immeuble, 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 dudit immeuble, et m'engage à verser à la société Al Omrane Casablanca-Settat, le montant que j'ai établi moi-même, arrêté à :dh, en chiffres, (.....Dirhams en toutes lettres,

Conformément à l'échéancier suivant :

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

Deuxième versement : 50% du prix de vente total proposé, au plus tard 30 jours après le

1^{er} versement, soit avant le

- M'engage également à prendre en charge tous les frais d'enregistrement et de mutation de propriété dudit immeuble à usage de bureaux en mon nom.

ffres,

LU ET ACCEPTE PAR LE SOUMISSIONNAIRE

Signature légalisée :

ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX
ANNEXE 2



A – Pour les personnes physiques :

- Je soussignéN° C.I.N

Adresse du domicile élu

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 l'immeuble des plateaux à usage de bureaux formant siège social de l'ex société Al Omrane Lakhyayta, constitué d'un double sous-sol, Rez de chaussé et de 3 Etages, d'une superficie plancher totale de m², sise à Had Soualem, Province de Berrchid, région Casablanca-Settat.

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

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

Acte de réservation
Immeuble Plateaux Bureaux ex siège de la société Al Omrane Lakhyayta
Opération : P.U. Omrane Sahel TR 1



ENTRE-LES SOUSSIGNES

La société 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,

Représentée par :

Madame HAYAT EL KIRD, titulaire de la carte d'identité nationale N°WA55709, en sa qualité de Directrice Générale de la société « AL OMRANE CASABLANCA-SETTAT » S.A

Elle-même représentée par :

Monsieur Abdelhadi ABATAL, en sa qualité de Directeur de l'Agence de Settat-Berrechid rattaché à Al Omrane Casablanca-Settat S.A.

En vertu : la délégation des pouvoirs qui lui ont été conférés.

Ci-après dénommé le promettant ès qualité - d'une part

Et

Monsieur/Madame, de nationalité marocaine, titulaire de la carte d'identité nationale N°, demeurant

Ci-après dénommé le client d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

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 à Had Soualem, consistant en SIEGE LAKHYAYTA Opération P.U. Omrane Sahel TR 1 sise à Had Soualem, et définie comme suit :

- Numéro du produit : SIEGE LAKHYAYTA ;
- Référence Foncière : 51289/53
- Superficie plancher: 2438. m²
- Localisation : Commune 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 : 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 4 : CHARGES & CONDITIONS

Le présent acte de réservation est fait 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, ou ses ayant droits, 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 ne 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 du présent acte de réservation 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 5 : PRIX DE VENTE TOTAL

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

ARTICLE 6 : MODALITES DE PAIEMENT

Le 1^{er} versement est 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 est de 50 % du prix de vente total proposé, soit DH (..... Dirhams), par virement ou chèque libellé au nom d'Al Omrane Casablanca-Settat, à déposer dans un délai ne dépassant pas le **15 Décembre 2024** de la date de la commission d'ouverture des plis de l'offre de prix objet de cette vente.

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 le présent acte de réservation, 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, dommages et 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 le reste de 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 7 : 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 8 : 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 9 : 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 sera régi par le présent acte de réservation 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 10 : ELECTION DE DOMICILE

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

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

En cas de changement d'adresse, le réservataire 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 réservataire n'assumera aucune responsabilité.

ARTICLE 11 : 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-Settat 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.

Fait et passé à Had Soualem, le.....

Le promettant es qualité

Le client

