



**AGENCE SETTAT-BERRCHID**

**OPERATION :**

**ZUN BELLE VUE**

**VENTE SUR OFFRE DE PRIX**

**DES LOTS R+3 RDC COMMERCIAL  
(ACTIVITES TERTIAIRES)**

**PROVINCE DE SETTAT**

**Règlement de Consultation  
Otobre 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 d'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 offre de prix des lots **R+3 RDC commercial (ACTIVITES TERTIAIRES)**, relevant de l'opération **ZUN BELLE VUE** sise à Settat, détaillés comme suit :

Ordre	Type produit	Sup. (m <sup>2</sup> )	Titre foncier	Nbre. Faç.	Mise à Prix Unit. (Dhs/m <sup>2</sup> )	Mise à Prix Total (Dhs)
1	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL (ACTIVITES TERTIAIRES)	308	97398/15	3	2 300	708 400
2		209	97399/15	2	2 000	418 000
3		209	97400/15	2	2 000	418 000
4		210	97401/15	2	2 000	420 000
5		210	97402/15	2	2 000	420 000
6		210	97403/15	3	2 300	483 000
7		210	97404/15	3	2 300	483 000
8		210	97405/15	2	2 000	420 000
9		210	97406/15	2	2 000	420 000
10		210	97407/15	2	2 000	420 000
11		210	97408/15	3	2 300	483 000
12		225	97409/15	3	2 300	517 500
13		235	97410/15	2	2 000	470 000
14		249	97411/15	2	2 000	498 000
15		249	97412/15	2	2 000	498 000
16		248	97413/15	2	2 000	496 000
17		232	97414/15	3	2 300	533 600
18		207	97415/15	3	2 300	476 100
19		211	97416/15	2	2 000	422 000
20		211	97417/15	2	2 000	422 000
21		211	97418/15	2	2 000	422 000
22		211	97419/15	2	2 000	422 000
23		210	97420/15	2	2 000	420 000
24		211	97421/15	2	2 000	422 000
25		210	97422/15	2	2 000	420 000
26		210	97423/15	3	2 300	483 000
27		221	97424/15	3	2 500	552 500
28		257	97425/15	2	2 150	552 550
29		210	97426/15	2	2 150	451 500
30		211	97427/15	2	2 150	453 650
31		211	97428/15	3	2 500	527 500

Le prix à proposer, pour l'acquisition de chaque lot, 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 îlots de terrain ;
- Le plan de situation des îlots ;
- Le modèle de l'acte d'engagement (annexe 1) ;
- Le modèle de l'attestation de visite des lieux (annexe 2) ;
- Le modèle de la promesse de vente ;
- 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 au public dans les bureaux de l'**Agence Settat**, sise à 22 Avenue Hassan II, Settat, 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 libellé au nom d'Al Omrane Casablanca-Settat représentant le versement de 50% du prix de vente total proposé ;**



- c) L'acte de réservation signée et légalisée ;
- d) Le présent règlement de consultation dûment **signé et légalisé** ;
- e) 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) ;
- f) L'acte d'engagement dûment **signé et légalisé** ;
- g) 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 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 25/12/2024.

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 Settat**, sise à **22 Avenue Hassan II**, Settat 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 Settat**.

*Signature légalisée du candidat :*

**ANNEXE 1**  
**ACTE D'ENGAGEMENT**  
**Lot de type R+3 RDC commercial (ACTIVITES TERTIAIRES) - Opération ZUN BELLE VUE**

Acquisition de lot n° ....., relevant de l'opération **ZUN BELLE VUE**, objet du titre foncier individuel n° ....., d'une superficie de ..... m<sup>2</sup>, situé à Settat.



**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 ..... m<sup>2</sup>, Relevant de l'opération **ZUN BELLE VUE** ..... à **Settat** ;
- 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 à ..... dhs en chiffres, ( ..... Dirhams), en toutes lettres, correspondant à ..... dhs/m<sup>2</sup>, conformément à l'échéancier représentant :
  - **Le 1<sup>er</sup> versement** de 50 % du prix de vente total proposé, soit ..... DH (..... Dirhams), par chèque libellé au nom d'**Al Omrane Casablanca-Settat**, à déposer avec l'offre ;
  - **Le 2<sup>ème</sup> versement** 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 avant le **25/12/2024**
- 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**  
**(ACTIVITES TERTIAIRES) - Opération ZUN BELLE VUE**

**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 **ZUN BELLE VUE** à Settatt, objet de cette offre de prix.

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

Fait à.....le.....

**Acte de réservation**  
**Lot de type R+3 RDC commercial (ACTIVITES TERTIAIRES)**  
**Opération ZUN BELLE VUE à Settat**



**ENTRE LES SOUSSIGNES**

Monsieur ....., en sa qualité de Directeur de l'Agence CASA-EST-SUD rattachée à Al Omrane Casablanca-Settat, 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 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, consistant en Lots R+3 RDC Commercial (ACTIVITES TERTIAIRES), définie comme suit :**

- Numéro du lot : .....
- Référence Foncière : .....
- Superficie définitive : ..... m<sup>2</sup>
- Localisation : Settat.

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/m<sup>2</sup> (..... Dirhams) le mètre carré.

**ARTICLE 7 : MODALITES DE PAIEMENT**

- Le 1er versement de 50 % du prix de vente total proposé, soit ..... DH (..... Dirhams), par chèque certifié libellé au nom Al Omrane Casablanca-Settat à déposer avec l'offre ;
- Le 2ème versement de 50 % du prix de vente total proposé, soit ..... DH (..... Dirhams), par chèque libellé au nom Al Omrane Casablanca-Settat, à déposer **avant le 25/12/2024.**

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.

Fait et passé à ..... le .....

**Le réservant es qualité**

**Le client**

