



**AGENCE MOHAMMEDIA BENSLIMANE**

**OPERATION ASSAFA TR E**

**Vente Sur Offre de Prix  
Lots R+4 RDC Com.**

**COMMUNE CHELLALATE**

- **Règlement de Consultation  
DECEMBRE 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**

# SOMMAIRE

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 promotionnels, types R+4, relevant de l'opération ASSAFA TR E détaillés comme suit :

N° Lot	Sup. (m <sup>2</sup> )	Nbre. Faç.	Orient.	Mise à Prix / m <sup>2</sup> (Dhs)	Mise à Prix Total (Dhs)
E20	354	3	Est-Nord-Ouest	6 200	2 194 800
E21	300	2	Est-Ouest	5 200	1 560 000
E22	300	2	Est-Ouest	5 200	1 560 000
E23	417	3	Est-Sud-Ouest	6 400	2 668 800

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

Les candidats doivent préciser le ou les 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

- Copie de l'avis de vente des lots de terrain ;
- Le plan de situation du lot ;
- 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 du public dans les bureaux de l'Agence Mohammedia-Benslimane et au niveau de l'agence Régionale 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 premier versement soit 30% du prix de vente total prévisionnel proposé ;
- La promesse de vente 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 suivant :

- Premier versement** : 40 % du prix de vente total prévisionnel proposé, soit ..... DH (..... Dirhams), par chèque certifié libellé au nom de Al Omrane Casablanca - Settat, à déposer avec l'offre ;
- Deuxième versement** : 30 % du prix de vente total prévisionnel proposé, soit ..... DH (..... Dirhams), après 6 mois du 1<sup>er</sup> versement.

- **Troisième et Dernier versement** : 30 % du prix de vente total prévisionnel proposé, soit ..... DH (..... Dirhams), à la livraison.

Les conséquences du non-respect de l'échéancier sont précisées dans la promesse de vente.

#### **Article 6 : Dépôt des plis**

Les plis doivent être déposés par les candidats, contre récépissé à l'Agence **Mohammedia-Benslimane**, sise à 1, boulevard Zerktouni-Mohammedia, **ou au siège d'Al Omrane Casablanca-Settat**, sis 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 **Mohammedia et Benslimane**.

Signature légalisée du candidat :

*(Handwritten signature)*

**ANNEXE 1**

**ACTE D'ENGAGEMENT**

**Lot de type .....**

**Opération ASSAFA TR E**



Acquisition du lot n° ....., relevant de l'opération **ASSAFA TR E**, objet du titre foncier mère n° ....., d'une superficie provisoire de ..... m<sup>2</sup>, situé à la Commune Ech-Chellalet à Mohammedia.

**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 ..... (localité), sous le N° ..... patente N° .....

Identification Fiscale N° .....

Déclare avoir pris connaissance de l'appel d'offres concernant la vente du lot destiné à la construction d'un ....., d'une superficie de ..... m<sup>2</sup>, Relevant de l'opération **ASSAFA TR E à**

**CHELLALATE.**

- 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 :  
.....dh en chiffres,  
( ..... Dirhams), en toutes lettres, correspondant à ..... dh/m<sup>2</sup>, conformément à l'échéancier suivant :
- **Premier versement:** 40 % du prix de vente total prévisionnel proposé, soit ..... DH (..... Dirhams), par chèque certifié libellé au nom de Al Omrane Casablanca - Settat, à déposer avec l'offre.
- **Deuxième versement:** 30 % du prix de vente total prévisionnel proposé, soit ..... DH (..... Dirhams), après 6 mois du 1er versement.
- **Troisième et Dernier versement:** 30 % du prix de vente total prévisionnel proposé, soit ..... DH (..... Dirhams), 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 du candidat :**

**(Précédée de la mention « lu et acceptée »)**

dc

ANNEXE 2

ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX

Lot de type .....

Opération ASSAFA TR E



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 ASSAFA TR E à CHELLALATE

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

Fait à.....le.....

Handwritten initials or marks.

**Acte de réservation**  
**Lot R+4 RDC Commercial**  
**Opération ASSAFA TR E**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La Société « AL OMRANE CASABLANCA-SETTAT » SA, au capital social de 183.896.600,00 Dhs, ayant siège social à Casablanca, Résidence Abdelmoumen, Imm n° 1, Bd Bir Anzarane, Derb Ghallef. Pour le compte du AI OMRANE CASABLANCA SETTAT en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet.

**Représentée par :**

M. NABIL BENSSOULI, Titulaire de la carte d'identité nationale n°BE794249, en sa qualité de Directeur de l'Agence Mohammedia et Benslimane rattaché à la société « AL OMRANE CASABLANCA -SETTAT » SA.  
En vertu : des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet.

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

Et

Monsieur ....., 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 l'Opération Assafa TR E, consistant en un lot destiné à la construction d'un immeuble pour habiter en R+4 RDC Commercial, et définie comme suit :

- Numéro du lot : .....
- Référence Foncière : .....
- Superficie provisoire : ..... m<sup>2</sup>
- Localisation : Commune Ech-Chellalet à Mohammedia

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. Il déclare en outre avoir pris connaissance de la non disponibilité du titre foncier parcellaire du lot objet de la présente, et s'engage à n'engager aucun recours à ce sujet.  
La superficie définitive ne sera déterminée qu'après achèvement des travaux topographiques et donnera lieu au réajustement du prix de vente ce qu'accepte le client expressément et sans réserves

**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 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 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**

La vente éventuelle sera faite moyennant le prix total proposé, soit ..... Dh (..... Dirhams) le mètre carré. ...., correspondant à ..... Dh/m<sup>2</sup> (..... Dirhams) le mètre carré.

**ARTICLE 7 : MODALITES DE PAIEMENT**

**Premier versement** : 40 % du prix de vente total proposé, soit ..... DH (..... Dirhams);



Deuxième versement : 30 % du prix de vente total proposé, soit ..... DH (..... Dirhams) au plus tard 6 mois après le 1<sup>er</sup> versement ;

Troisième et dernier versement : 30 % du prix de vente total proposé, soit ..... DH (..... Dirhams) à la disponibilité des TF et livraison.

#### ARTICLE 8 : REGLEMENT DE CONSULTATION

Le client déclare avoir pris parfaite connaissance du règlement de consultation annexé au dossier de l'appel d'offres, et s'engage dès à présent à respecter toutes les clauses et charge dudit règlement, et à exécuter sans réserves et dans les délais fixés, les engagements mis à sa charge conformément à l'acte d'engagement signé par ses soins.

#### 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

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive suivante :

- Le paiement par le client au profit du Promettant, de l'intégralité du prix de vente, ainsi que des droits, frais timbres et taxes de la présente promesse de vente, de l'acte de vente définitif et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.
- L'établissement par le promettant du titre foncier parcellaire.

#### 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 la présente promesse 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, le réservant 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 réservant 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 Settlat 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 MOHAMMEDIA, le.....

Le promettant es qualité

Le client

