

# AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET N° 03/2025



## Pôle Industriel Ain chgag - SHOWROOMS -



المركز الجهوي للاستثمار فاس مكناس  
الجهة الإقليمية للاستثمار فاس مكناس  
Centre Régional d'Investissement Fès - Meknès

### La Société

### Al Omrane Fès-Meknès,

en collaboration avec le Centre  
Régional d'Investissement de la

### Région Fès Meknès lance un

appel à Manifestation d'Intérêt

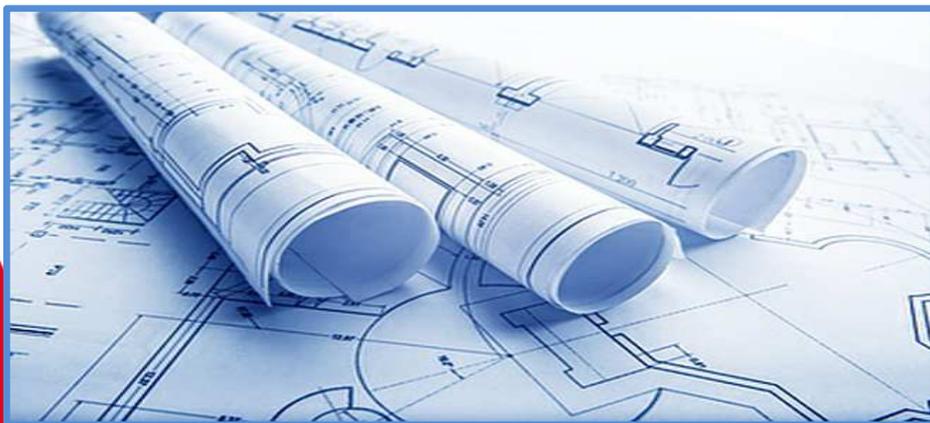
au profit des investisseurs privés

pour l'acquisition de lots mentionnés

dans le tableau ci-après destinés à la

réalisation de showrooms au Pôle

Industriel d'Ain Chgag (PIAC)



➤ Les investisseurs intéressés par cette acquisition sont priés de télécharger le dossier de cet AMI du site web du Groupe Al Omrane :

[www.alomrane.gov.ma](http://www.alomrane.gov.ma)

Ou du site web du CRI :

[www.fesmeknesinvest.ma](http://www.fesmeknesinvest.ma)

**A partir du 09/04/2025**

➤ Le dernier délai de dépôt du dossier de candidature sous plis fermés au siège du CRI sis au 45 avenue Taha Hossein Fès est :

**le 30/04/2025 à 16 h**

Pour plus d'informations  
veuillez contacter :

**Agence Sefrou-Boulemane**

**Tél : 05 35 66 23 23**

**CRI Fès-Meknès**

**Tél : 05 35 65 20 57**

N° PRODUIT	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup>	Prix/ m <sup>2</sup>	PRIX TOTAL
1 Sh	1 692	600	1 015 200,00
2 Sh	1 709	600	1 025 400,00
3 Sh	1 749	600	1 049 400,00
4 Sh	1 775	600	1 065 000,00
5 Sh	1 903	600	1 141 800,00
6 Sh	1 773	600	1 063 800,00
7 Sh	1 783	600	1 069 800,00
8 Sh	1 811	600	1 086 600,00
9 Sh	1 753	600	1 051 800,00
10 Sh	1 711	600	1 026 600,00
11 Sh	1 704	600	1 022 400,00
12 Sh	1 704	600	1 022 400,00
13 Sh	1 708	600	1 024 800,00
14 Sh	1 827	600	1 096 200,00

**Société Al Omrane Fès - Meknès**

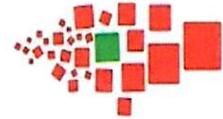
Résidence Annakhil place Bir Anzarane - Fès - Tél : 05 35 64 22 48/49/57 / Fax : 05 35 64 2 2 55

**Al Omrane Fès - Meknès** est une filiale du **Groupe Al Omrane**



**080 100 15 16**

PRIX D'UNE COMMUNICATION LOCALE



المركز الجهوي للإستثمار فاس مكناس  
المركز الجهوي للإستثمار فاس مكناس - CRI  
Centre Régional d'Investissement Fès - Meknès

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) POUR LA CESSION DE 14  
LOTS SHOWROOMS AU NIVEAU DU PARC INDUSTRIEL D'AIN CHEGGAG  
(PIAC)**

**CAHIER DES CHARGES D'ATTRIBUTION  
ET DE VALORISATION**



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	3
<b>PARTIE I : PRESENTATION DU PROJET</b> .....	4
I : Définition.....	4
II : Assiette foncière et prix de cession .....	4
III : Cadre juridique et réglementaire.....	5
IV : Respect du cahier des charges.....	5
ARTICLE 1 : ENGAGEMENTS ET RESPONSABILITES DE L'ACQUEREUR .....	5
ARTICLE 2 : REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	6
<b>PARTIE II : MODALITE D'ATTRIBUTION ET CONDITION DE VALORISATION DES LOTS</b> .....	6
ARTICLE 3 : COMMISSION DE SELECTION ET D'ATTRIBUTION .....	6
ARTICLE 4 : CONSTITUTION DE LA COMMISSION DE SUIVI DE VALORISATION.....	6
<b>PARTIE III : CONDITIONS DE LA VENTE ET DE PARTICIPATION A L'AMI</b> .....	7
ARTICLE 5 : CANDIDATURE A L'AMI ET CONSTITUTION DU DOSSIER D'ACQUISITION.....	7
A/ Personnes physiques :.....	7
B/ Personnes morales : .....	7
ARTICLE 6 : CRITERES DE SELECTION DES PROJETS .....	8
ARTICLE 7 : ANNULATION DE L'AMI .....	8
ARTICLE 8 : MODALITE DE PAIEMENT.....	8
ARTICLE 9 : PASSATION DE L'ACTE DE VENTE. ....	8
<b>PARTIE IV : CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES</b> .....	8
ARTICLE 10 : VALORISATION .....	8
ARTICLE 11 : DELAIS DE VALORISATION DU TERRAIN .....	9
ARTICLE 12 : CONSTAT DE VALORISATION .....	9
ARTICLE 13 : LIVRAISON DE L'ATTESTATION DE VALORISATION ET DE REALISATION (QUITUS).....	9
ARTICLE 14 : DESISTEMENT .....	9
ARTICLE 15 : INTERDICTION D'ALIENER .....	9
ARTICLE 16 : TRANSFERT DE LA PERSONNE PHYSIQUE A LA PERSONNE MORALE .....	9
ARTICLE 17 : QUITUS.....	9
ARTICLE 18 : VENTE, LOCATIONS, PARTAGE DES TERRAINS CEDES .....	10
<b>PARTIE V : CAS DE DECHEANCE</b> .....	10
ARTICLE 19 : NON-EXECUTION DU CONTRAT .....	10
ARTICLE 20 : DECES DE L'ACQUEREUR, PERSONNE PHYSIQUE.....	12
ARTICLE 21 : ELECTION DOMICILE .....	12
<b>ANNEXE A : DECLARATION SUR L'HONNEUR</b> .....	14
<b>ANNEXE B : FORMULAIRE DE DEMANDE – ZONE SHOWROOMS PIAC</b> .....	15
<b>ANNEXE C : PLAN MASSE</b> .....	23

## PREAMBULE

Dans le cadre des orientations gouvernementales visant d'encourager la promotion et le développement des activités génératrices de richesses et d'emploi et suite à la dynamique de développement économique que connaît la province de Sefrou, la mise en vente de 14 lots de la zone Showrooms dans le Parc Industriel Aïn Chegagg s'inscrit dans une stratégie ambitieuse de valorisation du territoire et d'encouragement à l'investissement en respectant la cohérence avec la vocation du parc industriel.

Cette initiative vise à promouvoir le développement économique local en stimulant la création d'emplois et en renforçant l'attractivité de la province pour les investisseurs nationaux et internationaux. En mettant à disposition ces lots aménagés, la société Al Omrane Fès-Meknès, le Centre Régional d'Investissement de la Région Fès Meknès et leurs partenaires concernés entendent soutenir des projets porteurs d'innovation et à fort impact socio-économique.

Les investisseurs qui choisiront de s'implanter dans cette zone bénéficieront non seulement des infrastructures nécessaires à leurs activités, mais aussi d'un environnement favorisant la synergie entre différents acteurs économiques. Cette opportunité représente ainsi une étape clé dans la transformation économique de la province, avec des retombées positives pour la population locale, notamment en termes d'emploi et de développement des compétences.

Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les conditions et modalités de commercialisation et de valorisation des showrooms du Parc Industriel Ain Chegagg dénommé « P.I.A.C » dans le cadre du lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) destiné à la vente desdits lots. Cette démarche vise à attirer des investisseurs potentiels et à promouvoir le développement économique et industriel de la Région.

## PARTIE I : PRESENTATION DU PROJET

### I : Définition

Le présent AMI a pour objet de définir le cadre et les conditions d'attribution de 14 lots de la zone Showroom au niveau du Parc Industriel Aïn Chegagg PIAC.

Ce Parc Industriel est situé à la Commune Aïn Chegagg, Province de Sefrou et s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'accélération industrielle (PAI) 2014-2020 et dans le but de promouvoir l'industrialisation et la relance socio-économique dans la Région Fès Meknès.

Le site est équipé entièrement en réseaux de voirie, d'assainissement, d'eau potable, d'électrification 2<sup>ème</sup> catégorie, d'éclairage public des voies d'aménagement et de téléphone.

Toutefois, les aménagements des abords et le paiement des différentes taxes et participations exigées par les concessionnaires des différents réseaux et la Commune seront à la charge de l'acquéreur en fonction des programmes à réaliser par ses soins.

### II : Assiette foncière et prix de cession

Les parcelles concernées sont situées sur des axes structurants et stratégiques du PIAC. Les constructions à édifier par l'acquéreur seront des Showroom d'exposition en adéquation avec les secteurs d'activité industrielles définis au PIAC, et ce suivant les prescriptions du règlement d'aménagement relatif à ces zones.

Les lots concernés sont détaillés comme suit :

ZONE	N° PTRODUIT	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	PRIX DU M <sup>2</sup> (DHS)	PRIX TOTAL (EN DHS)
Showroom	1 Sh	1 692	600	1 015 200,00
	2 Sh	1 709	600	1 025 400,00
	3 Sh	1 749	600	1 049 400,00
	4 Sh	1 775	600	1 065 000,00
	5 Sh	1 903	600	1 141 800,00
	6 Sh	1 773	600	1 063 800,00
	7 Sh	1 783	600	1 069 800,00
	8 Sh	1 811	600	1 086 600,00
	9 Sh	1 753	600	1 051 800,00
	10 Sh	1 711	600	1 026 600,00
	11 Sh	1 704	600	1 022 400,00
	12 Sh	1 704	600	1 022 400,00
	13 Sh	1 708	600	1 024 800,00
	14 Sh	1 827	600	1 096 200,00

### **III : Cadre juridique et réglementaire**

Les acquéreurs, après avoir pris connaissance du présent cahier des charges, s'engagent à se conformer aux textes réglementaires, cités ci-après :

- Loi n°102-21 relative aux zones industrielles publié au Bulletin Officiel n°7173 du 27 février 2023.
- Loi n°47.18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement et la loi n°22.24 modifiant et complétant la loi N°47.18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement
- La loi cadre n° 99-12 portant Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable.
- Loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement.
- Loi n°12-03 relative études d'impact d'environnement et ses décrets d'application.
- Loi n° 28-00 relative aux études d'impact sur l'environnement et ses décrets d'applications.
- Loi n° 30-05 du 2 juin 2011 relative au transport par route de marchandises dangereuses.
- Loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air et ses décrets d'applications.
- Loi n°57.18 modifiant et complétant la Loi n°77.15 portant interdiction de la fabrication, de l'importation, de l'exportation, de la commercialisation et de l'utilisation des sacs en matières plastiques et son décret d'application.
- Loi n° 36-15 sur l'eau et ses décrets d'applications.
- Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 92) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme ;
- Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 92) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret 2-72-643 du 16 Safar 1394 (11 mars 1974) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.
- Dahir du 3 Choual 1332 (25 août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et ses deux arrêtés viziriels pris pour son application datant respectivement du 22 Joumada II 1352 (13 octobre 1933) et du 9 Rajab 1358 (25 août 1939).
- La circulaire n° 1844/DUAJDU/1 émanant du Ministre de l'Intérieur en date du 26 septembre 1985 relative aux problèmes d'Hygiène des communes urbaines.
- Loi N°66-12, relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.

Ainsi qu'à tous les règlements intervenus ou à intervenir en la matière et toutes les chartes mises en place par le gestionnaire de la zone ou la commission d'attribution (charte architecturale, charte urbanistique, charte environnementale, etc.).

### **IV : Respect du cahier des charges**

#### **ARTICLE 1 : ENGAGEMENTS ET RESPONSABILITES DE L'ACQUEREUR**

L'acquéreur, après avoir pris connaissance des termes du cahier des charges, des obligations et recommandations qui en découlent, ainsi que de l'état de l'assiette foncière liée à l'opération, s'engage à :

- ✓ La réalisation de toutes les études nécessaires, ainsi que l'engagement et le suivi des démarches administratives relatives à l'obtention des autorisations nécessaires ;
- ✓ La réalisation des travaux de branchements, d'aménagement des abords et de branchement divers et la construction de l'unité ;
- ✓ Le respect des délais de valorisation contractés.

Toute demande de précision d'éclaircissement ou de document complémentaire peut être faite par lui-même en temps utile, auprès des services compétents, s'ils ne sont pas disponibles auprès de la Société Al Omrane Fès-Meknès. Il ne pourra invoquer aucun manque d'information pour justifier un éventuel manquement à ses engagements souscrits.

## **ARTICLE 2 : REGLEMENTS EN VIGUEUR**

L'acquéreur s'engage à se soumettre à tous les règlements généraux d'administration existants ainsi que tous les règlements de voirie et de police.

## **PARTIE II : MODALITE D'ATTRIBUTION ET CONDITION DE VALORISATION DES LOTS**

L'attribution des lots de terrain dans la zone Showroom – PIAC est tributaire de la décision de la commission de sélection et d'attribution.

## **ARTICLE 3 : COMMISSION DE SELECTION ET D'ATTRIBUTION**

L'examen des dossiers des soumissionnaires sera réalisé par une commission d'évaluation composée des représentants suivants :

- **La Wilaya de la Région Fès-Meknès,**
- **Le Conseil de la Région,**
- **La Province de Sefrou,**
- **Le Centre Régional d'Investissement Fès Meknès,**
- **La Commune Ain Cheggag,**
- **L'Agence Urbaine de Fès,**
- **La délégation du Commerce, de l'Industrie,**
- **La Chambre de commerce, de d'industrie et des services,**
- **La FEDIC**
- **La Société Al Omrane Fès Meknès.**

Cette commission peut inviter à ses travaux à titre consultatif toute personne extérieure dont la participation est jugée utile notamment le postulant ou son mandataire, toute personne extérieure, ou expert, dont la participation est de nature à éclairer les délibérations de la commission.

Les décisions d'attribution seront consignées dans un procès-verbal. Il servira de base pour procéder à l'affectation des lots par la société Al Omrane Fès-Meknès conformément aux procédures de cession et de commercialisation en vigueur.

Les pétitionnaires intéressés doivent déposer leurs dossiers de candidature, sous plis fermés au siège du CRI à Fès, sis au 45 avenue Taha Hossein, 30 000 Fès, Maroc, en mentionnant la référence « **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) POUR LA CESSION DE 14 LOTS SHOWROOMS AU NIVEAU DU PARC INDUSTRIEL D'AIN CHEGGAG (PIAC)** », et ce au plus tard à la date et l'heure précisées dans l'avis de publication de cet AMI.

Les investisseurs sélectionnés seront invités à déposer leurs dossiers de la candidature sur la plateforme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma).

Toute demande reçue au-delà du délai précité sera automatiquement rejetée.

Tout dossier incomplet ne sera pas retenu, toute fois la commission peut demander au pétitionnaire un complément d'information s'elle juge nécessaire.

## **ARTICLE 4 : CONSTITUTION DE LA COMMISSION DE SUIVI DE VALORISATION**

Une commission de suivi et de valorisation est instaurée pour suivre l'état d'avancement de réalisation du projet et établir les constats de valorisation des lots de terrain au profit des acquéreurs et elle est composée des membres suivants :

- **Le représentant de la Wilaya de la Région Fès-Meknès ;**
- **Le représentant de la Province de Sefrou ;**
- **Le représentant du Centre Régional d'Investissement de la Région Fès Meknès ;**
- **Le représentant de l'autorité locale ;**

- Le représentant de la Commune d'Ain Cheggag ;
- Le représentant de la CNSS ;
- Le représentant de la délégation du Commerce, de l'Industrie ;
- Le représentant de la Chambre de commerce, de d'industrie et des services ;
- Le représentant de la Société Al Omrane Fès Meknès

Cette commission pourra s'adjoindre toute autre entité pouvant contribuer à la bonne marche de ses travaux.

### **PARTIE III : CONDITIONS DE LA VENTE ET DE PARTICIPATION A L'AMI**

#### **ARTICLE 5: CANDIDATURE A L'AMI ET CONSTITUTION DU DOSSIER D'ACQUISITION**

L'offre s'adresse à toutes les personnes physiques ou morales, qui peuvent soumissionner individuellement ou en groupement.

Le groupement de personnes physiques ou morales est tenu de désigner un mandataire qui sera l'interlocuteur avec la commission d'attribution.

Le retrait du dossier de cet AMI se fera à travers le site [www.fesmeknesinvest.ma](http://www.fesmeknesinvest.ma) et le site [www.alomrane.gov.ma](http://www.alomrane.gov.ma)

Le dossier doit contenir pour les :

#### **A/ Personnes physiques :**

Le dossier de candidature est composé des documents suivants :

1. Copie de la carte d'identité de l'investisseur ;
2. Demande adressée au Président de la CRUI, précisant l'acte demandé : Attribution du lot Showrooms dans le PIAC ;
3. Le formulaire à remplir avec précision du plan de financement du programme d'investissement et du planning de réalisation (Annexe B) accompagnés des attestations de références ;
4. Engagement de l'acquéreur à réaliser l'activité industrielle dans les délais et à se conformer aux dispositions du présent cahier des charges (Annexe A) ;
5. Le présent cahier de charge dûment paraphé à toutes les pages et signé avec la mention « lu et accepté sans réserve » à la dernière page.

#### **B/ Personnes morales :**

Le dossier de candidature est composé des documents suivants :

1. Copie de la carte d'identité de l'investisseur ;
2. Demande adressée au Président de la CRUI, précisant l'acte demandé : Attribution du lot Showrooms dans le PIAC ;
3. Le formulaire à remplir avec précision du plan de financement du programme d'investissement et du planning de réalisation (Annexe B) accompagnés des attestations de références ;
4. Le statut de la société ;
5. PV de la dernière réunion du CA ou de l'AG pour la personne morale (s'il existe) ;
6. Le certificat d'inscription au registre du commerce RC ;
7. Copie de l'attestation de l'identifiant fiscale IF ;
8. Attestation des pouvoirs conférés aux personnes habilitées à signer pour les sociétés (+ Copie de la CIN de leurs CIN) ;
9. Engagement de l'acquéreur à réaliser le Showroom dans les délais et à se conformer aux dispositions du présent cahier des charges (Annexe A) ;

10. Le présent cahier de charge dûment paraphé à toutes les pages et signé avec la mention « lu et accepté sans réserve » à la dernière page.

#### **ARTICLE 6 : CRITERES DE SELECTION DES PROJETS**

Les demandes reçues sont classées par les critères de sélection présentés ci-après :

- 1- Importance du montant d'investissement (MDH) ;
- 2- Importance du nombre emplois permanents à créer ;
- 3- Part des fonds propres ;
- 4- Le montage technico-financier du projet (montant d'investissement, fonds propres, autres financements...) ;
- 5- L'innovation conceptuelle, la qualité architecturale et technique du projet (matériaux utilisés, concept, façade dédiée à l'exposition...) ;
- 6- Les références professionnelles et financières de l'acquéreur (avec justificatifs nécessaires tels que liste des programmes similaires réalisés par l'acquéreur et l'attestation de capacité financière).

#### **ARTICLE 7 : ANNULATION DE L'AMI**

La commission se réserve le droit de ne pas donner suite à cet AMI sans obligation d'indiquer les raisons de sa décision.

#### **ARTICLE 8 : MODALITE DE PAIEMENT**

Le prix de vente du lot acquit sera réglé intégralement par l'acquéreur dans un délai d'un mois à partir de la date de la décision d'attribution, passé ce délai l'attribution sera définitivement annulée, l'acquéreur renonce d'ores et déjà à toute réclamation ou contestation, et la société AL OMRANE FES-MEKNES demeure désengagée de toute responsabilité.

En garantie du respect des délais de valorisation et des engagements de l'acquéreur tels qu'ils sont inscrits dans le présent cahier des charges, une hypothèque sera inscrite dans le contrat de vente définitif au profit de la Société Al Omrane Fès-Meknès.

#### **ARTICLE 9 : PASSATION DE L'ACTE DE VENTE.**

- ✓ La cession de chaque lot sera constatée par un contrat de vente notarié entre la Société Al Omrane Fès-Meknès et l'acquéreur. Cet acte précisera les conditions de la vente et fera référence aux engagements souscrits par l'acquéreur.
- ✓ Un exemplaire du présent cahier de charges dûment signé sera annexé au contrat de vente.
- ✓ Aucune hypothèque en premier rang n'est autorisée sur le ou les titres fonciers objet de cession au profit de quelconque organisme bailleurs de fonds (organismes de crédit, banques...).
- ✓ Les prix de ventes sont ceux indiqués au tableau du **PARTIE : I – paragraphe II : Assiette foncière**
- ✓ Les frais afférents aux actes seront à la charge de l'acquéreur.

### **PARTIE IV : CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 10 : VALORISATION**

Toute personne physique ou morale, du fait qu'elle aura sollicité l'acquisition d'un lot, est censée disposer des moyens financiers et techniques nécessaires à l'exécution intégrale des clauses de valorisation souscrites par l'acquéreur dans son engagement tel que défini dans le présent cahier des charges.

### **ARTICLE 11 : DELAIS DE VALORISATION DU TERRAIN**

- ✓ La signature du contrat de vente doit être établie dans un délai ne dépassant pas deux mois après le paiement intégral du lot(s) attribué(s).
- ✓ L'acquéreur devra déposer la demande d'autorisation de construire dans un délai maximum de 03 mois après l'établissement du contrat de vente.
- ✓ L'acquéreur s'engage à entamer les travaux de construction de son unité dans un délai ne dépassant pas 3 mois à partir de la date de la délivrance de l'autorisation de construire.
- ✓ Il devra commencer à bâtir et achever les travaux de construction conformément au planning présenté dans son offre qui ne doit pas dépasser 24 mois à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire.

### **ARTICLE 12 : CONSTAT DE VALORISATION**

Le délai de valorisation est compté à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire qui ne doit pas dépasser 24 mois.

La commission de suivi de valorisation a le droit à tout moment de s'enquérir sur les lieux afin de vérifier l'exécution des clauses de valorisation et les délais, et agir en conséquence.

### **ARTICLE 13 : LIVRAISON DE L'ATTESTATION DE VALORISATION ET DE REALISATION (QUITUS)**

La livraison de l'attestation de réalisation du projet d'investissement par le président de la commission de suivi de valorisation de la zone est conditionnée par :

- ✓ L'obtention du certificat de conformité ;
- ✓ La réalisation du projet conformément au projet présenté initialement à la commission ;
- ✓ Le projet d'investissement doit être opérationnel au moment de la demande de l'intéressé en présentant les pièces nécessaires à l'obtention du quitus.

### **ARTICLE 14 : DESISTEMENT**

En cas de désistement d'un attributaire avant la signature de l'acte de vente, il lui sera remboursé, après commercialisation du lot en question, la somme correspondante au montant du prix de cession, déduction faite de 10% du prix de cession en sus des frais encourus par la société Al Omrane Fès-Meknès.

### **ARTICLE 15 : INTERDICTION D'ALIENER**

Il est expressément interdit à l'acquéreur d'aliéner le lot de terrain ou de le louer entièrement ou partiellement avant sa valorisation et mise en exploitation sanctionnés par l'attestation prévue dans l'article 14.

### **ARTICLE 16 : TRANSFERT DE LA PERSONNE PHYSIQUE A LA PERSONNE MORALE**

L'acquéreur peut procéder au transfert de l'activité de son unité de la personne physique à la personne morale selon les conditions suivantes :

- ✓ Le bénéficiaire doit être actionnaire majoritairement (au moins 51% des actions) ;
- ✓ Le bénéficiaire doit présenter une demande de transfert à la CRUI en présentant toutes pièces jugées utiles par les membres de la même commission ;
- ✓ Après acceptation et établissement du transfert par la CRUI, le bénéficiaire initial ne peut pas se désister au profit de quiconque des actionnaires ou personnes tierces jusqu'à obtention de quitus.

### **ARTICLE 17 : QUITUS**

Après exécution totale des clauses et conditions du présent cahier des charges, Al Omrane Fès-Meknès accorde quitus à l'acquéreur. Ce quitus est délivré sur présentation d'une notification émise par le président de la Commission de délivrance de quitus, établie sur la base d'un procès-verbal. Cette démarche est suivie de la

signature d'un acte notarié authentique par la société Al Omrane Fès-Meknès, en vue de procéder à la radiation de la clause d'interdiction d'aliéner.

Les dossiers de demande de quitus doivent être déposés au siège du CRI FM, et constitués des pièces suivantes :

• Formulaire de demande de quitus (modèle fournit par le CRI) ;
• Expédition du contrat de vente ;
• Copie de la pièce d'identité (cas personne physique) ou Statut de la société (cas personne morale) et RC ;
• Certificat de propriété ;
• Certificat de conformité ;
• Bordereaux de la CNSS des trois derniers mois ;
• Justificatifs liés à l'investissement.

Une tolérance peut être accordée par le Comité de suivi de valorisation aux porteurs de projets, par rapport à leurs engagements initiaux, en relation avec le nombre d'emploi et/ou le montant d'investissement du projet réalisé. Le cas échéant, l'investisseur doit présenter une demande de dérogation avec justificatifs à examiner par les membres de ce comité.

### **ARTICLE 18 : VENTE, LOCATIONS, PARTAGE DES TERRAINS CEDES**

Tant qu'il n'aura pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucun droit quelconque même précaire sur le lot acquit. Les actes de vente, de location ou partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges seront nuls et sans effet.

## **PARTIE V : CAS DE DECHEANCE**

### **ARTICLE 19 : NON-EXECUTION DU CONTRAT**

Il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, le partenaire ne s'est pas entièrement libéré des engagements et obligations issus de **la partie IV** relatif à la clause de valorisation, et si bon semble à la Commission de suivi de valorisation, la vente sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires ou autres. A cet effet, deux situations se présentent :

#### **1) Absence de valorisation**

Si, par faute de l'acquéreur, ce dernier n'obtient pas l'autorisation de construire dans les délais fixés par **L'ARTICLE 11 PRECITE** ou si dans le cas de l'obtention de l'**autorisation de construire** aucune construction n'a été entamée par l'acquéreur dans un délai de (24) mois à partir la date d'obtention de l'autorisation de construire (étant précisé que la seule édification des murs de clôture, espaces verts et plantation, eau d'arrosage, poteaux d'incendie et terrassement ne peuvent être tenus pour un commencement de valorisation), et en application l'article 260 du code des obligations et contrats, de telle sorte que chacune des parties sera libre de ses engagements, un procès-verbal de constat de non-valorisation sera établi par la commission de suivi de valorisation. Ce procès-verbal recommandera à la société Al Omrane Fès-Meknès de prononcer la déchéance de l'acquéreur et de procéder à la restitution des lots objet des titres fonciers concernés par le présent contrat. Il sera alors engagé les mesures prévues en conséquence comme suit :

**« L'acquéreur consent à la résiliation de l'acte de vente portant sur les lots liés aux titres fonciers n° .... et requière Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière de .... de bien vouloir radier ces titres de son nom et les réinscrire au nom de la société Al Omrane Fès Meknès sur les livrets fonciers. »**

**Cette démarche sera effectuée sur simple demande adressée par la société Al Omrane Fès-Meknès au conservateur compétent, accompagnée du procès-verbal de la commission de suivi de valorisation approuvé par la Commission Régionale unifié d'Investissement (CRUI), attestant de la non-valorisation des terrains concernés et recommandant la restitution desdits titres fonciers à la société Al Omrane Fès-Meknès.**

- Les titres fonciers portant n° ...deviennent de plein droit propriété de la société Al Omrane Fès-Meknès sans aucun préavis à l'acquéreur....

- Par conséquent les parties contractants requièrent d'ores déjà le conservateur de la propriétaire foncière compétent de radier l'inscription de l'acte de vente en cas de non-réalisation du projet conformément à l'article 14 relative à La Loi n°102-21 relative aux zones industrielles publié au Bulletin Officiel n°7173 du 27 février 2023.

- La société Al Omrane Fès-Meknès reprendra possession des lots vendus et restituera à l'acquéreur défaillant le prix payé après déduction de 10% du montant versé à titre de pénalité en sus des frais des éventuels droits d'enregistrement et d'inscription à la conservation foncière de l'acte de vente avec majoration ou pénalité de retard ainsi toutes éventuelles charges et taxes). ----

- Les montants à rembourser ne seront restitués à l'acquéreur défaillant qu'après la vente de ces lots.

**- Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation résultera de la simple constatation par la Commission de Suivi de Valorisation, de la non-réalisation des engagements pris par l'acquéreur, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.**

- L'acquéreur donne à cet effet décharge entière et définitive à la société Al Omrane Fès-Meknès. Etant précisé qu'en cas de résiliation pour absence de valorisation ou pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur reconnaît qu'il n'a aucun droit de demander aucune indemnité de toute nature, ni pour la résiliation, ni pour quelque motif que ce soit.

## **2) Valorisation partielle**

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits, la CRUI, a le droit :

- ✓ Soit à accorder un délai supplémentaire à l'acquéreur pour honorer ses engagements, Ce dernier devra supporter une pénalité de retard fixée en commun accord à un pour cent (1%) du prix de vente par mois de retard (toute fraction de mois est comptée en un mois) ;
- ✓ Soit à sa déchéance, et résiliation notifiée par simple lettre recommandée et à une expertise pour déterminer la mise à prix et à la revente du lot par appel à la concurrence.

Les charges seront supportées par l'acquéreur défaillant.

La résiliation s'effectuera selon la procédure suivante :

- Un constat de la valorisation partielle par la Commission de suivi de valorisation ;
- L'avis de la CRUI sur la décision de résiliation conformément les articles de la loi sur les zones industrielles N° 102.21
- Une fois le constat effectué et l'avis de la CRUI relatif à la résiliation est disponible, la vente sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans besoin de remplir aucune formalité judiciaire ;
- A cet effet, Al Omrane Fès-Meknès envoie à l'acquéreur une lettre recommandée relative à sa déchéance et à la résiliation du contrat de vente, la vente sera résiliée de plein droit ;
- Après la résiliation et la radiation du nom de l'acquéreur du titre foncier, Al Omrane Fès-Meknès procédera à la vente du bien (assiette foncière partiellement valorisée) objet des présentes par un appel à la concurrence ;

- Le prix global résultant de l'appel à la concurrence sera restitué à l'acquéreur défaillant après déduction du :
  - Montant de la valeur du foncier non payé par l'acquéreur ;
  - Dix pour cent (10%) Du prix global du foncier à titre de pénalité ;
  - Frais des éventuels droits d'enregistrement et d'inscription à la conservation foncière de l'acte de vente avec majoration et /ou pénalité de retard, ainsi toutes éventuelles taxes.
- Le nouvel acquéreur est tenu de compléter la valorisation au lieu et place de l'acquéreur défaillant ;
- Le délai qui lui est imparti pour se faire est fixé par la CRUI ;
- Le surplus du montant principal de l'adjudication après déduction des frais sus mentionnés, sera remis à l'acquéreur déchu ou en cas de refus de ce dernier, déposé à la caisse du tribunal compétent.

Etant précisé que l'acquéreur accepte sans contestation que c'est la société Al Omrane Fès Meknès qui désignera l'expert pour déterminer la mise à prix et la revente du lot par appel à la concurrence.

De même il est précisé que la société Al Omrane Fès Meknès, après la résiliation, ne versera aucun remboursement à l'acquéreur qu'après la revente du bien par appel à la concurrence.

Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation de la vente résultera de la simple constatation de la non-réalisation des engagements pris par l'acquéreur constaté par la commission de suivi de valorisation sanctionné par un PV en la matière l'avis de la CRUI, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.

En plus étant précisé aussi qu'en cas de résiliation pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur, reconnaît qu'il n'a aucun droit de demander aucune indemnité de toute nature, ni pour la résiliation, ni pour quelque motif que ce soit.

#### **ARTICLE 20 : DECES DE L'ACQUEREUR, PERSONNE PHYSIQUE**

En cas de décès de l'acquéreur, et si les ayants droits ne souhaitent pas poursuivre la réalisation du projet, les dispositions prévues dans l'article 19 s'appliqueront.

#### **ARTICLE 21 : ELECTION DOMICILE**

**AL OMRANE FES-MEKNES fait élection de domicile à son siège social,**

Le candidat acquéreur déclare que son adresse indiquée sur les documents de son offre demeure l'unique lieu de notification.

En cas de changement d'adresse, le candidat acquéreur s'engage, sous sa responsabilité personnelle, de communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception sa nouvelle adresse ; et à défaut la société Al Omrane n'assumera aucune responsabilité.

Les notifications seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants :

1. Par remise en main propre contre reçu ;
2. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
3. Par pli acheminé par tous services de courrier express équivalent ;
4. Par télécopie ou courrier électronique suivi d'une confirmation adressée dans les deux (2) jours ouvrables par l'un des trois moyens précités.

Ces notifications seront réputées avoir été effectuées :

1. Lorsqu'elles sont remises en main propre, à la date indiquée sur le reçu ;
2. Lorsqu'elles ont été faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la date portée sur l'avis de réception ou, à défaut de réception, à la date de première présentation ;

3. Lorsqu'elles ont été faites par pli acheminé par tous services de courrier express à la date portée sur le bordereau d'envoi ou la lettre de transport aérien par le service en question ;
4. Lorsqu'elles sont effectuées par télécopie, à la date de l'avis d'émission de la télécopie, lorsqu'elles sont effectuées par courrier électronique, à la date d'envoi du courrier électronique.

Le bénéficiaire devra, à peine d'inopposabilité, aviser AL OMRANE FES-MEKNES de tout changement d'adresse postale et électronique, de numéro de téléphone et de destination, en respectant la procédure susvisée.

La lettre de mise en demeure est considérée et avoir été remise même s'elle est retournée avec la mention no réclamée de changement d'adresse, adresse inconnue ou incomplète, locaux fermés.

**CENTRE REGIONAL D'INVESTISSEMENT DE  
LA REGION FES MEKNES**

**Mohamed SABRI**  
Directeur Général du Centre Régional  
d'Investissement Fès-Meknès

**SOCIETE AL OMRANE FES MEKNES**

**Mountasser BELHAZI**  
Directeur Général Adjoint

**LE CANDIDAT ACQUEREUR (LU ET APPROUVE)**

## ANNEXE A : DECLARATION SUR L'HONNEUR

### Déclaration sur l'honneur

#### A ) Pour les personnes physiques :

Je soussigné ..... (Nom & prénom)

Titulaire de la CIN n°

.....

Adresse.....

.....

#### B ) Pour les personnes morales :

Je soussigné .....(Nom & prénom et qualité au sein de la société) agissant au nom et pour le compte de ..... (raison sociale et forme juridique de la société) m'engager à respecter les clauses du présent cahier de charges, et m'engage aussi à réaliser mon projet d'investissement conformément au business plan que j'ai dûment rempli.

**Signature & Légalisation**

## ANNEXE B : FORMULAIRE DE DEMANDE – ZONE SHOWROOMS PIAC

### I. IDENTIFICATION DE L'INVESTISSEUR :

#### A-L'INVESTISSEUR : PERSONNE PHYSIQUE

Nom..... .....	Prénom..... .....
Date de naissance..... ....	Lieu de naissance..... ....
Nationalité ..... .....	
N° C.I.N ou Carte de séjour.....	N° du passeport (le cas échéant).....
ICE (Facultatif).....	ENSEIGNE (Facultatif).....
N° Du RC .....	
Adresse..... .....	Mail..... .....
Téléphone..... .....	Fax..... .....
Nom, Prénom et adresses des mandataires..... ..... .....	

#### B-L'INVESTISSEUR : PERSONNE MORALE

Raison Social..... .....	Forme Juridique..... .....
Nationalité..... .....	Siège Sociale..... ..... .....
Capital..... .....	Date de création de la société.....
ICE (Facultatif).....	N° Du RC .....

Téléphone..... .....	Fax..... .....
Mail..... .....	
<b>Qualité du Représentant de la société (fondé de pouvoir) : .....</b>	
Nom..... .....	Prénom..... .....
Date de naissance..... .....	Lieu de naissance..... ...
Nationalité ..... .....	
N° C.I.N ou Carte de séjour.....	N° du passeport (le cas échéant) .....
Adresse..... .....	Mail..... .....
Téléphone..... .....	Fax..... .....

## II. OPERATIONS ENVISAGEES ET NATURE DES ACTIVITES DU PROJET

Secteur d'activité	..... .....
Nature de l'activité	
Type de produit manufacturés	..... .....
Matières premières nécessaires	..... .....
Quantité annuelle	..... .....
Origine (pays)	..... .....
Produits finis	..... .....
Quantité annuelle	..... .....
Destination	..... .....

	.....
Moyens de transports	<input type="checkbox"/> Bateau de Commerce <input type="checkbox"/> Carferry <input type="checkbox"/> Camion TIR <input type="checkbox"/> Avion <input type="checkbox"/> Autres : .....
Procédé de fabrication détaillé	..... ....

### III. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU PROJET

#### Matériels et équipements prévus

Intitulé de l'équipement	Prix en DH	Quantité	Pays d'origine	Etat neuf ou d'occasion
<b>TOTAL EQUIPEMENTS</b>				

Capacité de production	..... .....
Puissance électrique nécessaire	..... .....
Technologie utilisée	..... .....
Degrés d'automatisation	..... .....
Moyens informatiques	..... .....

Raccordement au réseau téléphonique	• Nombre de ligne téléphonique :
	.....
	• Nombre de Fax :
.....	
• Nombre de Lignes Interne :	
.....	

**IV. INFORMATIONS SUR LE BESOIN EN FONCIER OU BÂTIMENT LOCATIF :**

**1) Votre implantation à la zone est envisagée dans le cadre de :**

- Une extension.....
- Une création.....
- Une délocalisation.....

**2) Mode de mobilisation demandée :**

**a) Acquisition :**

- Numéro de lot (cas échéant) : .....

**b) Location industrielle :**

- Numéro de lot (cas échéant): .....
- Adresse du local :
- .....
- Identification du bailleur : .....

**c) Location de service :**

- Numéro de lot (cas échéant) .....
- Adresse du local :
- .....
- Identification du bailleur :
- .....

**3) Superficie désirée : .....m<sup>2</sup>**

- Longueur de façade souhaitée.....
- Surface construite prévue : .....m<sup>2</sup> dont :
  - Halles de production : .....m<sup>2</sup>
  - Entrepôts : ..... m<sup>2</sup>
  - Administrations et annexes : .....m<sup>2</sup>
  - Autres composantes : : .....m<sup>2</sup>
- Surfaces réservées à la circulation au parking .....m<sup>2</sup>
- Nature des constructions.....

**V. INVESTISSEMENTS :**

**1) Montant d'investissement :**

Montant total	..... .....
Devise	..... .....
Parts capitaux étrangers accordés ou en cours de négociation	Les origines..... -.....% -.....%
Parts capitaux propres	..... .....
Crédits	- Institution étrangère ..... - Institution marocaine ..... - Autres (à préciser) .....

- Projection par année :

Année	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Montant de l'investissement					

## 2) Plan de financement de l'investissement :

Capital social	..... .....
Autofinancement au compte courant d'associés	..... .....
Crédits bancaires	..... .....
Montant et type de la subventions	..... .....

## 3) Le projet fait-il l'objet d'une assistance technique étrangère ?

Précisez:.....  
.....  
.....

## 4) Emplois à créer :

Nombre total d'emplois direct à créer à terme en phase d'exploitation : .....	
Nombre de Cadres .....	dont étrangers..... .....

Nombre .....	d'employés	Autres .....	catégories
-----------------	------------	-----------------	------------

- Projection par année :

<b>Année</b>	<b>N</b>	<b>N+1</b>	<b>N+2</b>	<b>N+3</b>	<b>N+4</b>
<b>Effectif</b>					

### 5) Planning de réalisation :

Date prévue de démarrage des travaux de construction	JJ/MM/AAAA .. /.. /....
Date prévue d'achèvement des travaux de construction	JJ/MM/AAAA .. /.. /....
Date prévue de mise en fonctionnement et d'exploitation	JJ/MM/AAAA .. /.. /....

## VI. ENVIRONNEMENT / POLLUTION

### 1. Assainissement Liquide :

#### CARACTERISTIQUES

<b>Origine des eaux</b>	<b>Eau potable</b>	<b>Autres</b> .....
<b>Débit appelé</b>	.....M3/J	..... M3/J
<b>Débit moyen journalier rejeté</b>	.....M3/J	.....M3/J
<b>Rythme de déversement</b>		

#### TYPE DE POLLUTION PROPRE A L'ACTIVITE <sup>(1)</sup>

<b>Pollution Organique</b>		<b>Pollution azotée et phosphorée</b>	
<b>Pollution minérale</b>		<b>Pollution toxique</b>	
<b>Autre type de pollution <sup>(2)</sup></b>			
<b>Type de pré-traitement préconisé <sup>(3)</sup> :</b>			

(1) Cocher le type de pollution susceptible d'être engendré par le processus de fabrication.

(2) A préciser.

(3) Dans l'affirmatif, joindre une note descriptive.

### 2) Déchets solides

Nature ).....	(Plastique ;	Carton ;	Verre ;	.....
Quantité	des	déchets	solide.....	Tonnes/jour

ou.....Tonnes/an	
Recyclable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Produits toxiques <input type="checkbox"/>	(à préciser) .....
Produits inflammables <input type="checkbox"/>	
Produits dangereux <input type="checkbox"/>	
Système d'élimination/évacuation prévue pour les produits toxiques, inflammables et dangereux (description détaillée) .....	
.....	
.....	
.....	

### 3) Pollution atmosphérique

Odeurs	Oui	Non
Fumées	Oui	Non.....
Emanations gazeuses	Oui	Non
Si oui ; à préciser : .....		
Dispositif antipollution (description détaillée)		
Oui	Non	
.....		
.....		

### 4) Bruits

Niveau	de	bruit	produit	en
decibèle : .....				

### 5) Autres type de pollution (à préciser)

.....

## VI. SERVICES SPECIFIQUES

Désirez-vous des services spécifiques ?

SERVICES	OUI	NON
Courses		
Assistance plaques jaunes		
Restauration		
Salles de réunion		
Centre de séminaire		
Santé		
Transport		
Autres :		
.....		
.....		

## VII. REFERENCES

Projets réalisés antérieurement :

Nature des projets réalisés	Lieux	Nbre d'emplois	Montant
-----------------------------	-------	----------------	---------

AMI LOTS SHOWROOMS – PIAC

CAHIER DES CHARGES D'ATTRIBUTION ET DE VALORISATION

		créés	d'investissement

**VIII. ENGAGEMENT ET VERACITE DES INFORMATIONS**

- Je déclare sur l'honneur la véracité des informations renseignées au présent formulaire.
- Je m'engage à réaliser et à valoriser le projet susmentionné dans les délais impartis, et déclare avoir pris connaissance des dispositions du cahier des charges de la zone le cas échéant.

**FAIT A.....LE.....**

**Signature de l'investisseur ou son représentant légal**

ANNEXE C : PLAN DE MASSE

