



AGENCE CASA-EST-SUD

OPERATION MADIOUNA HILLS

Vente sur Offre de Prix
Locaux commerciaux

MADIOUNA

- **Règlement de Consultation**
Août 2025

AL OMRANE CASABLANCA- SETTAT
Résidence Abdelmoumen, Imm n° 1, Bd Bir Anzarane, Derb Ghallef
Tél : 05.22.23.15.31 Fax : 05.22.98.63.02

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : Objet du règlement de consultation

ARTICLE 2 : Dossier à retirer par les candidats

ARTICLE 3 : Retrait du dossier d'appel d'offres

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 locaux commerciaux, relevant de l'opération **MEDIOUANA HILLS** sise à **MEDIOUNA**, à la région Casablanca Settat et détaillés comme suit :

ORDRE	N° COMMERCE	Sup. provisoire (en m ²)	MISE A PRIX UNITAIRE (DHS/m ²)	MISE A PRIX TOTAL (DHS)
1	COM 1	43	18 000	774 000
2	COM 2	41	18 000	738 000
3	COM 8	39	17 000	663 000
4	COM 9	26	21 000	546 000
5	COM 10	63	14 000	882 000
6	COM11	55	14 000	770 000
7	COM12	57	14 000	798 000
8	COM13	31	21 000	651 000
9	COM14	15	23 000	345 000
10	COM15	30	21 000	630 000
11	COM16	65	14 000	910 000
12	COM17	40	17 000	680 000
13	COM18	86	12 000	1 032 000

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

Article 2 : Dossier à retirer par les candidats

- Copie de l'avis de vente des lots de terrain ;
- Le plan de situation des lots ;
- Le modèle de l'acte d'engagement (annexe 1) ;
- Le modèle de l'attestation de visite des lieux (annexe 2) ;
- Le modèle de l'acte de réservation ;
- Le présent règlement de consultation.



Article 3 : Retrait du dossier de l'offre de prix

Le dossier de l'offre de prix est mis à la disposition du public dans le bureau de l'Agence Est-Sud sise au Complexe administratif Salam 2 AhlLoughlam-Casablanca, ou à l'agence commerciale régionale d'Al Omrane Casablanca-Settat sise à Résidence Abdelmoumen, Imm n° 1, Bd Bir Anzarane, Derb Ghallef Casablanca, et il est téléchargeable au niveau de la plateforme web du Groupe Al Omrane (www.alomrane.gov.ma) durant la période fixée dans l'avis de vente.

Article 4 : Contenu du dossier de candidature

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

- Une copie certifiée conforme à l'originale de la carte d'identité nationale ;
- Un chèque libellé au nom d'Al Omrane Casablanca-Settat représentant le premier versement, soit 40% du prix de vente total proposé ;
- L'acte de réservation dûment signée et légalisée ;
- Le présent règlement de consultation dûment signé et légalisé ;
- La délégation des pouvoirs pour les personnes agissant pour le compte d'une société, ainsi que les statuts de la société avec mention de la nomination du ou des gérant(s) ainsi qu'une copie conforme du modèle « j » récent (datant de moins d'un mois) ;
- L'acte d'engagement dûment signé et légalisé ;
- L'attestation de visite des lieux dûment signée par le candidat.

Article 5 : Modalités de paiement

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

- ✓ **Premier versement** : 40% du prix de vente total proposé, par chèque libellé au nom d'Al Omrane Casablanca-Settat à déposer avec l'offre ;
- ✓ **Deuxième versement** : 20% du prix de vente total prévisionnel après 4 mois du 1^{er} versement ;
- ✓ **Troisième versement** : 20% du prix de vente total prévisionnel après 4 mois du deuxième versement ;
- ✓ **Quatrième et dernier versement** : 20% du prix de vente total prévisionnel à la livraison.

Tout manquement au respect du deuxième et dernier versement ci-dessus mentionné entraînera automatiquement l'application des dispositions de l'article n° 7 de l'acte de réservation (modalités de paiement) de l'acte de réservation.

Article 6 : 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**, ou à **l'Agence Est-Sud sise au Complexe administratif Salam 2 AhlLoughlam-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 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

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 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 de la société Al Omrane Casablanca-Settat.

Lu et accepté par le soumissionnaire
Signature légalisée :

ANNEXE 1
ACTE D'ENGAGEMENT
Local Commercial
Opération MADIOUNA HILLS
ARRONDISSEMENT MADIOUNA
Casablanca

Acquisition du **local commercial** n°....., relevant de l'opération **MADIOUNA HILLS**, d'une superficie provisoire de **m²**, situé à la préfecture d'arrondissement Médiouna à la région Casablanca-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(localité), sous le N° Patente N°...... Identification Fiscale N°

Déclare avoir pris connaissance de l'appel d'offres concernant la vente d'un local commercial, d'une superficie approximative de**m²**, relevant de l'opération **MADIOUNA HILLS** situé à Médiouna à la région Casablanca Settat.

- Déclare avoir pris connaissance du modèle du règlement de consultation et de la promesse de vente.
- M'engage à acheter ledit Commerce, 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 commerce, 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,
conformément à l'échéancier suivant :

- ✓ Premier versement : **40%** du prix de vente total prévisionnel proposé, soitdhs par chèque libellé au nom d'Al Omrane Casablanca-Settat à déposer avec l'offre ;
- ✓ Deuxième versement : **20%** du prix de vente total prévisionnel soit.....dhs après 4 mois du 1er versement
- ✓ Troisième versement : **20%** du prix de vente total prévisionnel soitdhs après 4 mois du deuxième versement
- ✓ Quatrième et dernier versement : **20%** du prix de vente total prévisionnel, soit 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 »)

ANNEXE 2
ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX
Local Commercial
Opération MADIOUNA HILLS
MADIOUNA



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 local commercial n°....., relevant de l'opération **MADIOUNA HILLS** situé
à **MADIOUNA**, objet de cette offre de prix.

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

Fait à.....le.....

Acte de Réservation d'un Local Commercial
Opération MADIOUNA HILLS A MADIOUNA
Casablanca

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.

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

Et

M..... 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 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 **MADIOUNA HILLS**, consistant en un local commercial, définie comme suit :

- Référence du local : N°
- Type : Local commercial.
- Superficie prévisionnel :
- TF Mère :
- Localisation : PREFECTURE D'ARRONDISSEMENT MADIOUNA



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 de masse de l'opération 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, à l'encontre d'Al Omrane Casablanca Settata.

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 réserve

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 local.

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 prévisionnel de Dhs (..... Dirhams), correspondant à Dhs/m² (..... Dirhams) le mètre carré.

ARTICLE 7 : MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente total prévisionnel proposé sera payé par le client au promettant ès qualité conformément à l'échéancier suivant :

- ✓ **Premier versement** : 40% du prix de vente total prévisionnel proposé, soitdhs par chèque libellé au nom d'Al Omrane Casablanca-Settat à déposer avec l'offre ;
- ✓ **Deuxième versement** : 20% du prix de vente total prévisionnel soitdhs après 4 mois du 1er versement
- ✓ **Troisième versement** : 20% du prix de vente total prévisionnel soitdhs après 4 mois du deuxième versement
- ✓ **Quatrième et dernier versement** : 20% du prix de vente total prévisionnel , soit à la livraison.

Au cas où le client ne s'acquitte pas de la deuxième échéance dans le délai ci-dessus fixé, il lui sera accordé un délai supplémentaire d'un (01) mois de grâce. Au-delà de ce délai, 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.

La constatation du défaut du paiement du solde du prix de vente et par conséquent de la défaillance du client résultera du seul fait de l'arrivée des termes ci-dessus fixés sans que le client s'acquitte des montants à sa charge.

ARTICLE 8 : REAJUSTEMENT DU PRIX DE LA VENTE

Après établissement du titre foncier parcellaire relatif au lot objet de la présente, le prix de la vente sera révisé et fixé en fonction de la superficie définitive du commerce déterminée lors de l'établissement du titre foncier individuel et ce, au prix du mètre carré ci-dessus indiqué.

ARTICLE 9 : 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 charges dudit règlement, et à exécuter sans réserve et dans les délais fixés, les engagements mis à sa charge conformément à l'acte d'engagement signé par ses soins.

ARTICLE 10 : 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 11 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse de vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- 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 et de l'acte de vente définitif.
- L'établissement par le promettant du titre foncier parcellaire.

ARTICLE 12 : 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 13 : 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 14 : 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 15 : 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 client 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 Casablanca, le.....

Le promettant es qualité

Le client

