

ROYAUME DU MAROC
LA SOCIETE AL OMRANE BENI MELLAL KHENIFRA

==



PROTOCOLE D'ACCORD

**RELATIF A LA REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER
ENTRANT DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME D'AIDE
AU LOGEMENT**

**AMI N° 13/BMK/2025
Bloc 1-1**

PAR LA SOCIETE,.....

**LOTISSEMENT NAJAH 3 SIS A LA COMMUNE TERRITORIALE
DE SIDI JABEUR
PROVINCE DE BENI MELLAL**

DATE

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés :

La Société Al Omrane Béni Mellal Khénifra, Société anonyme à conseil d'administration, au capital de 46 600 000,00 dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Béni Mellal sous le numéro 2885, titulaire de l'ICE n° 226805000069, dont le siège social est situé au Lotissement Nizar, Route de Marrakech, N° 4, 5 et 6, Boulevard Mohamed V, Béni Mellal, représentée par Monsieur Abderrahim NASSIRI, agissant en sa qualité de Directeur Général de la Société Al Omrane Béni Mellal Khénifra, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « Al Omrane »
D'une part

Et :

La société [...], société [...] au capital social de [...], immatriculée au Registre du Commerce de [...] sous le numéro [...], titulaire de l'ICE n° [...] dont le siège social est situé [...], représentée par Monsieur [...], agissant en sa qualité de [...], dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée «le Partenaire»
D'autre part

Al Omrane et le Partenaire étant dénommés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

PREAMBULE :



Le nouveau programme d'aide au logement, s'inscrit en droite ligne de la volonté de Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste, de renforcer la capacité des citoyens à accéder à un logement décent.

Ce nouveau programme s'étale sur la période 2024-2028 et vise à renouveler l'approche d'aide à l'accès à la propriété et à venir en aide aux ménages, à travers une aide financière directe destinée aux marocains résidant au Maroc ou à l'étranger, qui ne sont pas propriétaires au Maroc et qui n'ont jamais bénéficié d'une aide au logement et ce, telle qu'instituée par l'article 8 de la loi des finances (LF) 2023, modifié et complété par l'article 10 de la LF 2024.


Les montants de l'aide seront en fonction de la valeur du logement acquis. Ainsi, le montant de l'aide est fixé à 100.000,00 Dirhams pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente est inférieur ou égal à 300.000,00 DH TTC, 70.000,00 Dirhams pour l'acquisition d'un logement entre 300.000,00 DH et 700.000,00 DH TTC.

Le nouveau programme d'aide au logement présenté devant Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste, permettra, sur le plan social, de faciliter l'accès au logement pour les classes sociales à faible revenu et la classe moyenne, de réduire le déficit en logement et d'accélérer l'achèvement du programme Villes Sans Bidonvilles.

Sur le plan économique, ce programme contribuera à accroître l'offre de logement, à redynamiser le secteur de l'habitat et à dynamiser le secteur privé notamment les PME et la création d'emploi.

Par ailleurs, les logements objet du nouveau programme d'aide seront réalisés dans le respect total des plans d'aménagement en vigueur et en conformité avec les normes techniques et de qualité.

- Considérant la volonté du Holding Al Omrane et de ses filiales, de contribuer à la réalisation des logements entrant dans la catégorie ciblée par le nouveau programme d'aide au logement, en mobilisant leur patrimoine foncier au profit des promoteurs immobiliers privés dans le cadre du partenariat ;
- Considérant la volonté du Holding Al Omrane de développer le recours au partenariat avec les promoteurs immobiliers du secteur privé, en vue de réaliser plusieurs objectifs, dont (i) la mise à contribution des potentialités du secteur privé dans l'augmentation du rythme de production du logement, (ii) la professionnalisation du métier de Partenaire immobilier et (iii) la recherche de l'amélioration de la qualité et la sécurité dans la production du logement ;
- Considérant que le partenariat tel qu'envisagé par Al Omrane ne rentre pas dans le champ d'application du partenariat public-privé tel que prévu et défini par la loi n°86-12 relative aux contrats de partenariat public-privé et que de ce fait, l'application de cette loi est exclue ;

- 
- Considérant que ce partenariat n'est pas soumis aux dispositions du règlement relatif aux marchés du Groupe Al Omrane et entre dans le cadre des conventions passées selon les formes et règles de droit commun ;
 - Vu que le Partenaire a pris connaissance des orientations et objectifs du Groupe Al Omrane dans le cadre de son recours à des partenaires privés qui tendent à la réalisation d'un programme immobilier comprenant des composantes de logements rentrant dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs d'accéder à l'aide financière octroyée par l'Etat, dans de meilleures conditions de qualité et de sécurité et selon le programme défini dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par Al Omrane et par le présent protocole ;
 - Vu que le Partenaire a été déclaré adjudicataire de l'Appel à Manifestation d'Intérêt **n°13/BMK/2025** lancé le, et qu'il répond aux conditions d'éligibilité fixées pour la réalisation du programme immobilier.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1. DEFINITIONS

Les termes, dont la première lettre est une majuscule, auront sauf si le contexte exige manifestement une interprétation différente, les significations suivantes :

« **Appel à Manifestation d'Intérêt** » désigne l'appel à manifestation d'intérêt n°13/BMK/2025 lancé par Al Omrane pour sélectionner les Promoteurs désirant s'inscrire dans cette démarche de partenariat et les résultats de la commission de sélection.

« **CCV** » désigne la Commission de Constat de Valorisation.

« **Contrat de Vente** » désigne le ou les contrats de vente du Terrain.

« **Protocole d'accord** » désigne le présent protocole d'accord de partenariat ainsi que ses annexes, telles qu'elles pourront être amendées, modifiées ou complétées (sous réserve qu'elles le soient de manière expresse) ultérieurement.

« **Délai Contractuel** » désigne la durée de la réalisation du Programme telle que prévue par l'article 7 (7.1) du Protocole d'accord.

« **Programme** » ou « **Projet** » désigne le programme immobilier à réaliser tel que défini dans l'article 3 du protocole d'accord.

« **Terrain** » désigne l'assiette foncière et les terrains sur lesquels sont érigés les ilots ou lots mis à disposition du Partenaire dans les conditions prévues par le protocole d'accord pour réaliser le Projet.

« **Infrastructures Hors Site** » désigne l'ensemble des travaux de raccordement d'un lotissement aux réseaux de la ville.

« **Travaux in site** » désigne l'ensemble des travaux de viabilisation d'un lotissement réalisés à l'intérieur de l'assiette foncière correspondante au Projet.

« **VRD** » désigne Voirie et Réseaux Divers.

ARTICLE 2. OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le présent protocole a pour objet de définir les conditions et modalités générales du partenariat entre Al Omrane et le Partenaire pour la réalisation d'un programme immobilier d'une consistance totale provisoire de **139 unités**, composé exclusivement tel que défini par les articles 3 et 4 du protocole d'accord, de logements entrants dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs de bénéficier de l'aide financière directe accordée par l'Etat.

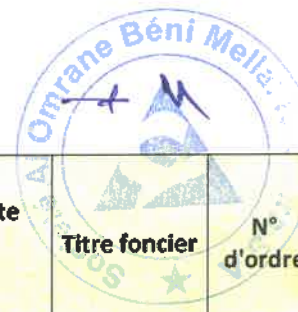
La conclusion dudit protocole de partenariat est tributaire de la réalisation des conditions visées à l'article 8 ci-dessous qui demeurent applicables jusqu'à l'obtention du Permis d'Habiter du projet.

ARTICLE 3. ASSIETTE FONCIERE

Le Programme sera réalisé sur le Bloc 1-1 constitué de **28 lots** équipés et disposant des titres fonciers individuels et situé au lotissement Najah 3 sis à la Commune Territoriale de Sidi Jabeur, Province de Beni Mellal, d'une superficie totale de **3 094 m²**. Lesdits lots sont :

*15 lots R+3 avec RDC Commercial ;

*13 lots R+3 avec RDC Habitat.



Type de produit	N° de lot	N° de Bloc	Superficie m2	Prix unitaire DH/m2	Prix de vente Total DH	Titre foncier	N° d'ordre
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	14	1-1	115	2 100,00	241 500,00	120925 /10	1
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	16	1-1	115	2 025,00	232 875,00	120927 /10	2
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	18	1-1	115	2 025,00	232 875,00	120929 /10	3
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	20	1-1	115	2 025,00	232 875,00	120931 /10	4
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	23	1-1	106	2 062,50	218 625,00	120934 /10	5
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	25	1-1	106	2 062,50	218 625,00	120936 /10	6
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	26	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120937 /10	7
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	28	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120939 /10	8
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	30	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120941 /10	9
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	32	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120943 /10	10
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	34	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120945 /10	11
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	36	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120947 /10	12
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	38	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120949 /10	13
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	40	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120951 /10	14
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	42	1-1	116	2 100,00	243 600,00	120953 /10	15
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	15	1-1	106	1 650,00	174 900,00	120926 /10	16
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	17	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120928 /10	17
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	19	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120930 /10	18
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	21	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120932 /10	19
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	27	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120938 /10	20
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	29	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120940 /10	21



LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	31	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120942 /10	22
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	33	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120944 /10	23
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	35	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120946 /10	24
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	37	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120948 /10	25
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	39	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120950 /10	26
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	41	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120952 /10	27
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	43	1-1	106	1 650,00	174 900,00	120954 /10	28
Total			3094		5 686 425,00		

Il sera réparti selon les besoins du Programme comme suit :

Réf lot ou îlot	N° TF	Superficie m²	Logements ≤ 300 Kdhs	Logements entre 300 à 700 Kdhs	Equipements Socio- collectifs	Locaux commerciaux
28 lots précités	28 TFI précités	3 094				

Le Programme et notamment le nombre de logements à réaliser est donné à titre provisoire, sous réserve de l'approbation des autorités compétentes du Programme selon ce qui est prévu par l'article 4 ci-dessous.

ARTICLE 4. CONSISTANCE DU PROGRAMME

Le Programme sera réalisé par le Partenaire sur le(s) site (s) de (s) l'opération Najah 3 située dans la Commune Territoriale de Sidi Jabeur, Province de Beni Mellal.

Il est réparti, selon les surfaces affectées, de **logements inférieurs ou égale à 300.000 DH** et/ou de **logements situés entre 300.000,00 dhs et 700.000,00 dhs**, ainsi que, éventuellement, de commerces et d'équipements socio-collectifs.

La consistance définitive de l'ensemble du Programme sera celle arrêtée par les plans et cahier des charges dûment autorisés et visés ne varietur.

ARTICLE 5. ETENDUE DES PRESTATIONS DU PARTENAIRE



Études et réalisation des travaux

Le Partenaire s'engage à réaliser les prestations suivantes sans que cette liste ne soit exhaustive :

- ✓ Toutes les études nécessaires à la réalisation du Programme notamment urbanistiques, techniques et architecturales et environnementales (y compris l'étude de conformité à la Réglementation Thermique de Construction au Maroc-RTCM), pour la conception et l'établissement des plans relatifs à la création d'un ou plusieurs groupes d'habitation ;
- ✓ Les travaux de viabilisation et d'aménagement in site en infrastructures de base des terrains support du Programme (voirie, assainissement, adduction d'eau potable, électricité, téléphone, ...) ;
- ✓ Les travaux de construction de tous les types de logements définis dans le Programme ;
- ✓ Les travaux d'aménagement des espaces publics et espaces verts ;
- ✓ Les travaux de construction des équipements socio-collectifs définis en annexe ;
- ✓ L'éclatement des titres fonciers des îlots affectés pour la réalisation du Programme en titres fonciers individuels.

Modalités d'exécution des prestations

Le Partenaire s'engage à mener à bien l'exécution des prestations qui lui sont confiées et des travaux convenus, de manière professionnelle et avec toutes les diligences requises et en particulier, à se conformer aux lois et règles de l'art applicables pour le type de prestations effectuées.

Le Partenaire déclare s'engager à mettre en place l'ensemble des moyens matériels, financiers et humains ainsi que des compétences professionnelles et techniques nécessaires à la réalisation des prestations objet du protocole d'accord et s'engage à mettre à disposition l'ensemble de ces moyens et à les déployer en vue de la réalisation du Projet et à veiller au bon déroulement des prestations.

Pour la réalisation des études, des travaux et le Programme, le Partenaire s'engage à :

- (i) Recourir aux hommes de l'art dûment autorisés à exercer au Maroc et en situation régulière vis-à-vis des textes en vigueur régissant l'exercice de leurs professions respectives ;
- (ii) Ne recourir pour la réalisation des travaux qu'aux entreprises disposant d'un ICE et qui répondent à leurs obligations vis-à-vis de l'Administration fiscale, et qui sont en situation régulière vis-à-vis de la C.N.S.S ainsi que toute administration compétente ;
- (iii) Introduire toutes dispositions techniques qui s'inscrivent dans le cadre de la promotion du développement durable et de l'efficacité énergétique ainsi que toutes les dispositions légales et réglementaires relatives à la protection de l'environnement, à l'hygiène et à la sécurité dans les chantiers de construction et à s'assurer que les prestataires disposent de toutes les assurances imposées par la législation en vigueur.

(iv) Se conformer d'une manière générale à la législation et réglementations en vigueur au Maroc et en particulier les législations régissant le secteur de construction et d'urbanisme et aux cahiers des charges spécifiques éventuels.

Les produits, matières ou fournitures entrant dans le processus de production des logements, locaux commerciaux, équipements VRD et d'accompagnement objet du Programme doivent remplir les conditions suivantes :

(i) Être en conformité avec la réglementation en vigueur au Maroc, régissant leur fabrication et leur distribution par les producteurs installés au Maroc ; avec la réglementation nationale ou internationale et avec la réglementation parasismique applicable au Maroc.

(ii) En général, présenter toutes les qualités de sécurité nécessaires à leur bonne mise en œuvre, à leur durabilité, à leur résistance, etc.

ARTICLE 6. TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

Le Partenaire s'engage à assurer la réalisation des travaux de construction des logements conventionnés, ainsi que, éventuellement, des équipements d'accompagnement y afférents, le cas échéant selon le calendrier ci-après :

Réf lot ou îlot	Nombre total de logements	Dont Logements <= 300 Kdhs	Dont Logements situés entre 300 à 700 Kdhs	Dates prévues de démarrage des logements	Dates prévues d'achèvement des logements
28 lots précités			

ARTICLE 7. ENGAGEMENTS DU PARTENAIRE

7.1 Calendrier de Réalisation du projet

Le Partenaire s'engage à réaliser la totalité du Projet dans un délai maximum de **15 mois**.

Ce délai commence à courir à partir de la date de signature du présent protocole jusqu'à l'obtention du permis d'habiter de tout le projet objet du présent.

7.2 Reportings et documents à fournir par le partenaire

Dès autorisation du projet par le partenaire, ce dernier est tenu de fournir à Al Omrane un dossier complet qui comporte, notamment :

- Les plans autorisés ne-varietur ;
- Le permis de construire ;
- Le cahier des charges ne-varietur et tableau des contenances.

Avant ouverture du chantier et démarrage des travaux, le partenaire doit remettre à Al Omrane, la déclaration d'ouverture du chantier dûment signée par l'architecte du projet, conformément à l'article 54-1 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

Durant la durée d'exécution des travaux, le Partenaire est tenu de transmettre à Al Omrane trimestriellement :

- Les reportings techniques signés conjointement par le partenaire et la maîtrise d'œuvre relatant l'avancement technique des travaux de construction.
- Les rapports relatifs à l'état de la commercialisation des logements entrants dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs de bénéficier de l'aide financière accordée par l'Etat.

ARTICLE 8. ACTIONNARIAT

Les actions (ou parts sociales) détenues par les associés (ou actionnaires) dans la société (partenaire) sont inaliénables pendant toute la durée du Projet et ce, sauf accord préalable et écrit d'Al Omrane sous peine de résiliation du contrat de vente selon l'article 17 ci-dessous.

A cet effet, il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, un ou plusieurs actionnaires (ou associés) consentent une vente, un autre droit quelconque même précaire, sur leurs actions (ou parts sociales) détenues dans la société avant l'obtention de l'accord d'Al Omrane, la vente du terrain 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 et sans indemnité de quelque nature que ce soit.

La procédure de résiliation est celle indiquée à l'article 17 ci-dessous.

ARTICLE. 9 MONTANTS DE L'INVESTISSEMENT

Pour assurer la réalisation du Programme, le Partenaire s'engage à apporter les fonds nécessaires et suffisants pour faire face à la bonne exécution des engagements découlant du protocole d'accord.

ARTICLE 10. MISE A DISPOSITION DU FONCIER

L'assiette foncière telle que prévue à l'article 3 du protocole d'accord est mise à la disposition du Partenaire, après le paiement de 30% de la valeur relative au foncier qui devra intervenir dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de la notification de l'adjudication de l'Appel à Manifestation d'Intérêt au Partenaire et à la signature du protocole d'accord. Cette mise à disposition devra être actée par un procès-verbal signé par les Parties.

ARTICLE 11. PRIX DE CESSION DES TERRAINS

Le prix de vente des 28 lots précités constituant le support foncier du programme est fixé dans le tableau présenté dans l'article 3. Ce prix de vente est fixé par lot.

Ce prix s'entend hors frais d'enregistrement et de mutation foncière qui sont à la charge du Partenaire.

La cession des terrains sera constatée par un acte de vente entre Al Omrane et le Partenaire, dont les frais seront à la charge du partenaire. Ledit acte de vente reprendra à l'identique toutes les clauses et conditions du présent protocole.

Les surfaces qui seront prises en compte dans le calcul du montant de la vente sont les surfaces des terrains telles qu'elles ressortent des titres fonciers individuels.

ARTICLE 12. MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente des terrains arrêté dans l'article 11, sera réglé par le Partenaire à Al Omrane, comme suit :

- **30%** du prix de vente des terrains, soit **1 705 927,5 DH** : à la signature du présent protocole, au comptant par un chèque certifié, sans pour autant dépasser le délai de trente (30) jours prévus par l'article 10 du protocole d'accord.
- **70%** du prix de vente des terrains, soit **3 980 497,5 DH** sera réglé, en affectant, 80% du produit total des sommes encaissées au titre des ventes réalisées sur le programme sus-indiqué objet des présentes, et ce, au fur et à mesure des cessions. Toutefois, le paiement du reliquat ci-dessus signalé, devra intervenir au plus tard 12 mois après l'obtention du permis d'habiter.

A la sûreté et garantie du paiement des sommes dont le partenaire est débiteur envers **Al Omrane Beni Mellal Khénifra** en principal, frais et accessoires, ainsi que pour l'exécution de toutes les obligations, résultant pour Al Omrane du présent protocole, le partenaire affecte en hypothèque de 1^{er} rang, en faveur d'Al Omrane qui accepte par privilège et préférence à tous autres, à concurrence d'un montant principal de **3 980 497,5 DH**, les lots désignés à l'article 3 pour garantir tant le remboursement des sommes indiquées ci-dessus (représentant le reliquat du prix de la vente) que le paiement des intérêts moratoires à courir selon le taux en vigueur, tel au surplus que les dits lots sont plus amplement décrit au titres fonciers mentionnés à l'article 3 ainsi que l'ensemble des constructions y édifiées ou à édifier, ainsi que le tout se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve avec les immeubles par destination en dépendant, ou pouvant en dépendre.

Il est expressément convenu entre les parties, que sauf accord d'Al Omrane, le partenaire, s'interdit formellement d'aliéner ou d'hypothéquer au profit de tiers quelconque en tout ou en partie, les propriétés hypothéquées jusqu'au paiement intégral du reliquat du prix ci-dessus indiqué, en principal, intérêt le cas échéant, frais, commissions et accessoires.

Le contrat de vente stipulera les clauses de non-aliénation du terrain, de la valorisation jusqu'à l'obtention du permis d'habiter.

ARTICLE 13. COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

La commercialisation des logements dans le cadre du Projet et le recouvrement des avances clients et des crédits acquéreurs sont du ressort du Partenaire et seront effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de non-aboutissement du Projet, le Partenaire s'engage sous son entière responsabilité à rembourser les avances perçues des Bénéficiaires, et de souscrire les polices d'assurances nécessaires en la matière.



Le Partenaire s'engage à exempter Al Omrane de toute responsabilité, pour quelque cause que ce soit, dans le cadre de la commercialisation, et s'interdire toute publicité ou acte commercial de nature à impliquer Al Omrane, à l'égard des futurs acquéreurs.

ARTICLE 14. RESPONSABILITE

Le Partenaire déclare que toutes les formalités afférentes à l'obtention de l'autorisation de construire ou la réalisation des travaux pour la réalisation de groupes d'habitations sont à sa charge et qu'il en prend l'entière responsabilité.

Al Omrane ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en cas de violation par le Partenaire d'une obligation légale découlant des textes régissant la délivrance d'autorisations en la matière.

Le Partenaire déclare avoir visité le terrain et pris connaissance suffisante de son état, des Infrastructures Hors Sites et de tous les réseaux et que la taxe sur les terrains non bâtis est à sa charge et que de ce fait, Al Omrane ne peut en aucun cas être tenu pour responsable de quelque réclamation que ce soit à cet effet.

La responsabilité du Partenaire demeurera pleine et entière en ce qui concerne la réalisation des travaux et notamment le respect du délai d'exécution et la conformité des travaux aux spécifications du Programme et aux règles de l'art.

ARTICLE 15. COMMISSION DE CONSTAT DE VALORISATION

La commission de constat de valorisation est composée des représentants des entités suivantes :

1. La société Al Omrane Béni Mellal Khénifra ;
2. Le Partenaire ;
3. Toute autre personne désignée par Al Omrane, jugée nécessaire à l'accomplissement des travaux de la CCV.

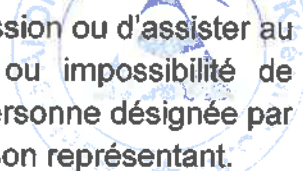
Cette commission aura pour mission de suivre l'état d'avancement du Programme et de veiller au respect des engagements des Parties. A cet effet, le partenaire est tenu de permettre au représentant de la société Al Omrane, le libre accès au site du projet à chaque fois que cela s'avère nécessaire.

Les constatations de cette commission ne peuvent faire l'objet d'aucun recours, le procès-verbal établi par elle faisant pleine foi.

La réunion de cette commission sera tenue périodiquement, et au minimum une fois par trimestre, ou à la demande de l'une des parties concernées en cas de besoin.

A cet effet, et après obtention de l'autorisation de construire par le partenaire, ce dernier Al Omrane par écrit de la date prévue pour l'ouverture du chantier. La 1ère réunion de la Commission de Constat de Valorisation (CCV) sera convoquée par Al Omrane afin de matérialiser le démarrage effectif des travaux. Le PV de la réunion doit mentionner notamment, la consistance de la tranche à mettre en chantier.

La réunion de la commission demeure valable même si le partenaire refuse d'y participer après sa notification à l'adresse déclarée par lui à cet effet. Le PV y afférent lui sera notifié par les moyens légaux.



Si le partenaire ou son représentant refuse de joindre ladite commission ou d'assister au constat de valorisation ou non valorisation après notification ou impossibilité de notification, la commission composée d'Al Omrane et toute autre personne désignée par elle, se réunira légalement même en absence du partenaire ou de son représentant.

ARTICLE 16. QUITUS POUR EXECUTION TOTALE DU PROTOCOLE

Après exécution totale des clauses et conditions du présent protocole, Al Omrane donne quitus au Partenaire sur présentation du permis d'habiter du programme réalisé délivré par les autorités compétentes.

Toutefois des mainlevées partielles peuvent être délivrées au partenaire dès présentation d'un permis d'habiter des logements/tranches achevé(e)s.

Jusqu'à ce que le quitus ait été délivré, il est interdit au Partenaire d'aliéner volontairement, tout ou partie, du Terrain objet du protocole d'accord.

Etant précisé que le quitus indiqué dans cet article concerne les clauses de valorisation ; et non le paiement du reliquat du prix de la vente

ARTICLE 17. CLAUSE DE VALORISATION

17.1 CLAUSES DE VALORISATION

Les délais de valorisation du Terrain objet des présentes se présentent comme suit :


- ✓ Le partenaire doit déposer une demande pour l'obtention de l'autorisation de construire, accomplir toutes les formalités y afférentes et obtenir le permis de construire dans un délai n'excédant pas six (6) mois à partir de la signature du présent protocole ;
- ✓ Tout retard dépassant 6 mois, à compter de la signature du présent protocole, relatif à l'obtention de l'autorisation de construire par faute du partenaire est considéré comme défaut de valorisation comme indiqué ci-dessous.
- ✓ Le partenaire doit entamer les travaux de construction dans un délai ne dépassant pas 1 mois (*) à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire ;
- ✓ Le partenaire s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai ne dépassant pas **15 mois** à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire , et ce conformément au délai prévu au niveau de l'article 7 §1 ci-dessus.

() : Délai à fixer par la SAO sans pour autant dépasser 6 mois.*

17.2 CONSEQUENCE DU DEFAUT DE VALORISATION

Il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, le partenaire ne s'est pas entièrement libéré des engagements et obligations issus du paragraphe précédent relatif à la clause de valorisation, et si bon semble à Al Omrane, 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, trois situations se présentent :

1) Absence d'autorisation



Si, par faute du partenaire, ce dernier n'obtient pas l'autorisation de construire dans les délais fixés par l'article 17§1 précité, Al Omrane se réserve le droit de procéder à la résiliation du présent protocole d'accord, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires ou autres.

Le montant versé par le partenaire lui sera restitué après déduction de cinq pour cent (5%) du prix de vente à titre de pénalité.

2) Absence de valorisation

Si aucune construction n'a été entamée par le partenaire dans un délai de (12) mois à partir de la date du contrat de vente (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), la vente sera résiliée de plein droit selon l'article 260 du code des obligations et contrats, de telle sorte que chacune des parties sera libre de ses engagements.

Le montant versé sera restitué au partenaire défaillant après déduction de Dix pour cent (10%) du prix de vente 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.

Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation résultera de la simple constatation par une commission instituée à cet effet par Al Omrane, de la non-réalisation des engagements pris par le partenaire, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.

Le partenaire donne à cet effet décharge entière et définitive à Al Omrane.

Etant précisé qu'en cas de résiliation pour absence de valorisation ou pour quelque raison que ce soit, le partenaire 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.

3) Valorisation partielle

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

- Soit à accorder un délai supplémentaire au partenaire 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 Le partenaire défaillant.

La résiliation s'effectuera selon la procédure suivante :

- Un constat de la valorisation partielle par huissier de justice et par une commission dont les membres sont désignés par Al Omrane ;



- Une fois le constat effectué, 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 envoie au partenaire 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 du partenaire du titre foncier, Al Omrane procédera à la vente du bien objet des présentes par un appel à la concurrence ;
- Le prix global résultant de l'appel à la concurrence sera restitué au partenaire défaillant après déduction de Dix pour cent (10%) de ce même prix à titre de pénalité et règlement par ce dernier des 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 ;
- Le nouvel acquéreur est tenu de compléter la valorisation au lieu et place du partenaire défaillant ;
- Le délai qui lui est imparti pour ce faire est fixé par Al Omrane ;
- Le surplus du montant principal de l'adjudication après déduction des frais sus mentionnées, sera remis au partenaire déchu ou en cas de refus de ce dernier, déposé à la caisse du tribunal compétent.

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

Etant précisé qu'Al Omrane, après la résiliation, ne versera aucun dirham au partenaire 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 le partenaire, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.

Etant précisé aussi qu'en cas de résiliation pour quelque raison que ce soit, le partenaire, 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 18. INTERDICTION D'ALIENER

18.1 INTERDICTION D'ALIENER

Il est expressément interdit au partenaire d'aliéner le lot de terrain objet de la présente vente avant l'obtention de la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner (quitus), délivrée par Al Omrane.

Il est interdit au partenaire de transférer la propriété ou la jouissance du lot de terrain, objet de la présente, totalement ou partiellement, par quelque moyen que ce soit, avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane.

Toutefois, l'accord d'Al Omrane doit être sollicité pour une hypothèque au profit d'une banque dans le cas de financement du projet moyennant l'établissement d'un protocole définissant les modalités pratiques de mise en œuvre du financement bancaire.

Il est expressément convenu entre les parties que même après valorisation, le partenaire s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucun droit quelconque même précaire sur le terrain objet des présentes avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane.

Chaque acte de vente, de location ou de partage qui serait consenti par le partenaire sur le terrain objet de cette vente avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane seront nuls et sans effet.

A cet effet, il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, le partenaire consent une vente, une location, un partage ou un autre droit quelconque même précaire, sur le terrain objet de vente avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane, 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 et sans indemnité.

18.2 Levée de l'interdiction d'aliéner

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits pour cause de force majeure, ou une autre raison jugée acceptable par Al Omrane, le partenaire défaillant peut présenter une demande à Al Omrane pour l'autoriser à vendre son lot dans l'état existant des travaux réalisés.

Si Al Omrane lui accorde la levée de l'interdiction d'aliéner et après paiement d'une indemnité de dix pour cent (10%) du prix de cession du lot, Le partenaire doit opérer cette vente au plus tard six (06) mois après la date prescrite pour l'achèvement des travaux.

A défaut de cession dans l'état par le partenaire de son lot, Al Omrane appliquera les mêmes dispositions de résiliation sus-indiquées.

ARTICLE 19. NOTIFICATION DE LA RESILIATION

Le domicile du partenaire est celui qui figure dans le présent protocole. En cas de changement, le partenaire doit informer impérativement Al Omrane par une lettre recommandée.


A défaut, les courriers destinés au partenaire seront adressés à son domicile figurant dans ce présent protocole.

Etant précisé que si Al Omrane trouve des difficultés à notifier le partenaire dans son domicile sus-indiqué, pour quelque motif que ce soit (local fermé tout le temps, changement de siège social sans aviser Al Omrane), Al Omrane pourra afficher l'écrit à notifier à son domicile figurant dans ce contrat.

Une fois affiché pendant 7 jours, l'écrit en question est considéré notifié au partenaire et ce dernier s'engage à accepter cette notification sans contestation.

ARTICLE 20 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent protocole est conclu sous réserve de la satisfaction des conditions suspensives suivantes :

- 
- L'établissement du contrat de vente reprenant les conditions et clauses du présent protocole ;
 - Le paiement de 30% représentant le premier acompte sur prix de vente du terrain.

ARTICLE 21. LOI APPLICABLE-REGLEMENT DES LITIGES

Il est expressément convenu entre les Parties de soumettre le présent Protocole d'accord et, d'une façon générale, l'ensemble des documents y afférents, au droit marocain, qui sera seul applicable.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable, toutes difficultés qui pourraient survenir entre elles relativement au Projet et au Protocole d'accord, et si elles ne pouvaient y parvenir, tous litiges qui pourraient survenir relativement à la validité, l'exécution, ou le défaut d'exécution du Protocole d'Intention seront tranchés par le Tribunal Administratif de FES.

ARTICLE 22. ANNEXES

Toutes les annexes au présent protocole en font partie intégrante et forment avec celui-ci, un ensemble indivisible.

Les documents en annexes, dûment signés par les Parties, font partie intégrante du protocole et forment avec celui-ci un ensemble indivisible et engagent les Parties au même titre que le protocole.

22.1 Documents à fournir par Al Omrane

Annexe 1 : Plan et Cahier des charges du Lotissement

Annexe 2 : Plans cadastraux et certificats de propriété des terrains objet du Partenariat

22.2 Documents à fournir par le Partenaire

Annexe 1 : Plans et cahier des charges autorisés et consistance du programme

Annexe 2 : Calendrier de réalisation du programme et schéma de phasage

Annexe 3 : Dossier juridique du Partenaire

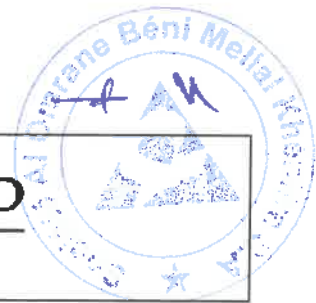
ARTICLE 23. DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR

Le protocole d'accord est conclu pour la durée de réalisation du Programme qui est fixé à **15 mois** et jusqu'à sa réception et délivrance du quitus de valorisation. Il prend effet à la date de sa signature et du paiement de la première tranche du prix de cession du foncier conformément à l'article 12 ci-dessus.

Fait à le

En quatre (4) [•] exemplaires originaux

PROTOCOLE D'ACCORD



RELATIF A LA REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER ENTRANT DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME D'AIDE AU LOGEMENT

Al Omrane

Par : [•]

Titre : [•]

Le Partenaire

Par : [•]

Titre : [•]



**ROYAUME DU MAROC
LA SOCIÉTÉ AL OMRANE BENI MELLAL KHENIFRA**



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET PARTENARIAT AVEC DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

**Pour la réalisation de programme immobilier
rentrant dans le cadre du Nouveau Programme d'Aide au Logement**

**Bloc 1-1 situé au lotissement Najah 3 sis à la Commune Territoriale
de Sidi Jabeur
PROVINCE DE BENI MELLAL**

A.M.I N° 13/BMK/2025

Octobre 2025



RÈGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET



PREAMBULE

Le nouveau programme d'aide au logement, s'inscrit en droite ligne de la volonté de Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste, de renforcer la capacité des citoyens à accéder à un logement décent.

Ce nouveau programme s'étale sur la période 2024-2028 et vise à renouveler l'approche d'aide à l'accès à la propriété et à venir en aide au pouvoir d'achat des ménages, à travers une aide financière directe destinée aux marocains résidant au Maroc ou à l'étranger, qui ne sont pas propriétaires au Maroc et qui n'ont jamais bénéficié d'une aide au logement.

Les montants de l'aide seront en fonction de la valeur du logement acquis. Ainsi, le montant de l'aide est fixé à 100.000 Dirhams pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente est inférieur ou égal à 300.000 DH TTC, 70.000 Dirhams pour l'acquisition d'un logement entre 300.000 DH et 700.000 DH TTC.

Considérant la volonté du Groupe Al Omrane de contribuer à la réalisation des logements rentrant dans le cadre de la catégorie ciblée par le nouveau programme d'aide au logement, en mobilisant son patrimoine foncier au profit des promoteurs immobiliers privés dans le cadre du partenariat ;

Considérant la volonté du Groupe Al Omrane de développer le recours au partenariat avec les promoteurs immobiliers du secteur privé, en vue de réaliser plusieurs objectifs, dont (i) la mise à contribution des potentialités du secteur privé dans l'augmentation du rythme de production du logement, (ii) la professionnalisation du métier de Partenaire immobilier et (iii) la recherche de l'amélioration de la qualité et la sécurité dans la production du logement.

La Société Al Omrane Beni Mellal Khénifra, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt, destiné aux promoteurs immobiliers, ou groupements d'entreprises constitués à cet effet, désirant assurer la conception, le financement et la réalisation d'un programme immobilier composé de logements rentrant dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs d'accéder à l'aide financière mise en place par l'Etat.



ARTICLE 1 : OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Al Omrane Beni Mellal Khénifra, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt, destiné aux promoteurs immobiliers, ou groupements d'entreprises constitués à cet effet, désirant assurer la conception, le financement et la réalisation d'un programme immobilier sur le **Bloc 1-1** constitué de **28 lots** équipés et disposant des titres fonciers individuels et situé au lotissement Najah 3 sis à la Commune Territoriale de Sidi Jabeur, Province de Beni Mellal. Lesdits lots sont :

*15 lots R+3 avec RDC Commercial ;

*13 lots R+3 avec RDC Habitat.

Les constructions à réaliser par le Promoteur sélectionné doivent respecter l'ensemble des prescriptions des règlements d'aménagement et d'urbanisme relatifs à cette zone.

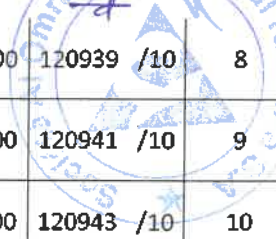
Afin d'enrichir la qualité architecturale et urbaine, le soumissionnaire proposera un programme, dont il présentera une esquisse du projet à concevoir accompagnée d'une note de présentation et de justification globale des choix urbanistiques et architecturaux « le tout réalisé par un Architecte ou groupement d'Architectes ».

ARTICLE 2 – ASSIETTE FONCIÈRE SUPPORT DES PROGRAMMES

Al Omrane Beni Mellal Khénifra, met à la disposition des promoteurs une assiette foncière composée de 28 lots, d'une superficie totale de **3 094 m²**, constituant le **Bloc 1-1** précité, dont les caractéristiques sont définies, ci-dessous.

Le **Bloc 1-1** sera mis à disposition du promoteur selon les conditions définies dans le protocole d'accord de partenariat à signer conjointement.

Type de produit	N° de lot	N° de Bloc	Superficie m2	Prix unitaire DH/m2	Prix de vente Total DH	Titre foncier	N° d'ordre
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	14	1-1	115	2 100,00	241 500,00	120925 /10	1
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	16	1-1	115	2 025,00	232 875,00	120927 /10	2
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	18	1-1	115	2 025,00	232 875,00	120929 /10	3
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	20	1-1	115	2 025,00	232 875,00	120931 /10	4
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	23	1-1	106	2 062,50	218 625,00	120934 /10	5
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	25	1-1	106	2 062,50	218 625,00	120936 /10	6
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	26	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120937 /10	7



LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	28	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120939 /10	8
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	30	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120941 /10	9
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	32	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120943 /10	10
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	34	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120945 /10	11
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	36	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120947 /10	12
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	38	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120949 /10	13
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	40	1-1	116	2 025,00	234 900,00	120951 /10	14
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	42	1-1	116	2 100,00	243 600,00	120953 /10	15
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	15	1-1	106	1 650,00	174 900,00	120926 /10	16
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	17	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120928 /10	17
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	19	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120930 /10	18
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	21	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120932 /10	19
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	27	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120938 /10	20
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	29	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120940 /10	21
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	31	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120942 /10	22
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	33	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120944 /10	23
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	35	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120946 /10	24
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	37	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120948 /10	25
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	39	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120950 /10	26
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	41	1-1	106	1 575,00	166 950,00	120952 /10	27
LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	43	1-1	106	1 650,00	174 900,00	120954 /10	28
Total			3094		5 686 425,00		



2.1 – PRIX DE CESSION DU TERRAIN SUPPORT FONCIER DU PROGRAMME

Le prix de vente des **28 lots** précités constituant le support foncier du programme est fixé dans le tableau présenté dans l'article 2. Ce prix de vente est fixé par lot.

Les surfaces qui seront prises en compte dans le calcul du montant de la vente sont les surfaces des terrains telles qu'elles ressortent des titres fonciers.

La consistance définitive de l'ensemble du Programme sera celle arrêtée par les plans dûment autorisés et visés ne varietur.

ARTICLE 3 – CANDIDATS ÉLIGIBLES À L'APPEL D'OFFRES

3.1 Peuvent participer au présent Appel à Manifestation d'Intérêt, les promoteurs immobiliers, personnes physiques ou morales, marocaines ou étrangères, présentant des références confirmées en matière technique et financière dans leur secteur d'activité économique et ce, en leur nom seul ou conjointement et solidairement.

3.2 L'expérience des candidats dans la gestion ou la promotion immobilière est exigée. Cette expérience est soit acquise par le candidat lui-même ou jugée à travers les compétences techniques et managériales qu'il compte engager pour la gestion du projet.

3.3 Ne sont pas éligibles au présent Appel à Manifestation d'Intérêt :

- Les personnes morales, nationales ou étrangères, faisant l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- Les personnes physiques ayant la nationalité de pays n'entretenant pas de relations diplomatiques avec le Royaume du Maroc ;
- Les personnes morales dont les principaux actionnaires sont citoyens de pays n'entretenant pas de relations diplomatiques avec le Royaume du Maroc ;
- Les sociétés dont le siège social se trouve dans un pays n'entretenant pas de relations diplomatiques avec le Maroc ;
- Les personnes physiques ou morales n'ayant pas honoré leurs engagements avec le Groupe Al Omrane, notamment, dans le cadre d'un protocole d'accord de partenariat pour la réalisation de projets immobiliers.

3.4 Il est à préciser que :

- Une même personne morale ou personne physique :
 - Ne peut faire partie que d'un seul groupement soumissionnaire ;
 - Ne peut soumissionner pour son propre compte et faire en même temps partie d'un groupement soumissionnaire.
- Les membres du même groupement soumissionnaire sont engagés conjointement et solidairement ;
- Les groupements soumissionnaires devront désigner un mandataire unique pour les représenter dans les différentes phases de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ;

- Le soumissionnaire adjudicataire, qu'il soit personne physique marocaine ou personne physique ou morale étrangère doit, avant la signature du protocole d'accord de partenariat, se constituer en société de droit privé marocain pour la gestion du projet ;
- Le soumissionnaire (s) adjudicataire (s), qu'il soit personne physique, morale ou groupement, doit détenir la totalité 100% des parts du capital de la société signataire du protocole d'accord de partenariat.

ARTICLE 4- VISITE DES LIEUX

Entre la date de publication de l'avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt et la date limite de remise des offres, des visites des lieux peuvent être organisées par Al Omrane Beni Mellal Khénifra sur demande afin de compléter le cas échéant, l'information des personnes intéressées par l'Appel à Manifestation d'Intérêt. A cet effet, le soumissionnaire intéressé devra saisir la **Société Al Omrane Beni Mellal Khénifra, 72 heures avant la date souhaitée, à l'adresse : Lotissement Nizar, Route de Marrakech, 4-5-6, Boulevard Mohamed V, Beni Mellal.**

Étant précisé, que toute information communiquée est donnée à titre indicatif et ne saurait, en aucune façon, engager la responsabilité d'Al Omrane Beni Mellal Khénifra.

Les candidats intéressés peuvent procéder à la vérification sur place des données fournies et s'interdisent en conséquence de se retourner contre elle.

ARTICLE 5 – COMMISSION DE SÉLECTION

La sélection des soumissionnaires est opérée par une commission, présidée par le Directeur Général d'Al Omrane Beni Mellal Khénifra ou son délégataire.

ARTICLE 6 – RETRAIT DU DOSSIER D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le retrait du dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt, sur support numérique, commence à la date mentionnée dans l'avis d'appel à manifestation d'intérêt qui sera publiée dans les journaux.

Ce retrait se fera gratuitement au siège d'Al Omrane Beni Mellal Khénifra : **Lotissement Nizar, Route de Marrakech, 4-5-6, Boulevard Mohamed V, Beni Mellal.**

Ce dossier comporte les pièces suivantes (sur support numérique) :

1. L'avis de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ;
2. Le présent règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et ses annexes ;
3. Le protocole d'accord de partenariat et ses annexes faisant office de cahier des charges, tel que mentionné à l'article 13 du présent règlement ;
4. Le plan et cahier des charges du Lotissement.

ARTICLE 7 – DOSSIERS CONSTITUTIFS DE L'OFFRE

Pour répondre à l'Appel à Manifestation d'Intérêt, chaque soumissionnaire doit remettre une offre comportant obligatoirement les documents suivants, organisés en trois (3) dossiers distincts :

Dossier A : Dossier administratif et juridique ;

Dossier B : Dossier des références du soumissionnaire ;

Dossier C : Dossier projet

7.1 Dossier A : dossier administratif et juridique

1. La déclaration sur l'honneur (annexe 1).
2. L'acte d'engagement complété, signé et légalisé, conforme au modèle joint au présent règlement à l'annexe 2 ;
3. Le présent règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et ses annexes datés, paraphés à toutes les pages et signés et légalisés à la dernière page ;
4. Le protocole d'accord de partenariat paraphé à toutes les pages et portant la mention manuscrite « lu et approuvé » à la dernière page ;
5. Un extrait datant de moins de trois mois, du certificat d'inscription au registre de commerce ;
6. Une attestation des pouvoirs conférés et les statuts pour les sociétés ;
7. L'attestation fiscale, datée de moins d'un an pour le cas des sociétés marocaines, certifiant que le soumissionnaire est en situation régulière ou à défaut de paiement qu'il a constitué les garanties suffisantes à cet effet. Cette attestation doit mentionner l'activité au titre de laquelle le soumissionnaire est imposé ;
8. L'attestation d'affiliation à un organisme de sécurité sociale, datée de moins d'un an pour le cas des sociétés marocaines, certifiant que le soumissionnaire est en situation régulière ;
9. Une caution bancaire souscrite auprès d'un établissement financier marocain agréé à cet effet, **équivalente à 5% du prix de cession du terrain objet du présent AMI**. Ladite caution sera restituée au promoteur acquéreur après signature du protocole d'accord de partenariat, du contrat de vente et après paiement de la totalité du prix de vente du terrain.

Ladite caution sera saisie de la part de la Société Al Omrane Beni Mellal Khénifra si le promoteur acquéreur adjudicataire ne se présente pas dans le délai prévu de 30 jours ou refuse la signature du protocole d'accord de partenariat.

Les candidats constitués en groupement doivent en outre fournir :

10. Les déclarations des sociétés constituant le groupement, confirmant leur accord de se soumettre aux lois en vigueur au Maroc et aux tribunaux Marocains pour toutes les questions relatives à l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Ces déclarations, signées et légalisées, doivent être conformes au modèle joint en annexe 3.

Les documents précités devront, pour les personnes physiques ou morales étrangères, être authentifiés par les autorités compétentes de l'Etat dans lequel ces sociétés sont immatriculées.

7.2 Dossier B : Références du soumissionnaire

Ce dossier est constitué principalement des éléments suivants :

- Une présentation de l'activité actuelle du candidat ;
- Les références techniques et financières ;
- Une Attestation de capacité financière du soumissionnaire (délivrée par un Établissement financier agréé) ;
- Tout document permettant d'apprécier la capacité du soumissionnaire à réaliser et à exploiter le projet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (Chiffre d'affaires, actifs réels, lignes de crédits...) ;
- Pour les personnes physiques, un curriculum vitae justifiant l'expérience acquise ;
- Pour les groupements, outre les documents cités précédemment, tous renseignements utiles, relatifs aux sociétés membres du groupement.



7.3 Dossier C : Dossier projet

Ce dossier doit être constitué d'une présentation du projet appuyée de toutes analyses et documents justifiant l'option de réalisation retenue par le soumissionnaire ainsi qu'un descriptif du dispositif opérationnel prévu pour la mise en œuvre du projet.

Ce dossier doit comporter, aussi :

- ✓ Une esquisse du projet ;
- ✓ Une note descriptive du projet avec un état détaillé des superficies des différentes composantes du projet les espaces verts, les commerces, Equipements... ;
- ✓ Un montage technico-financier du projet ;
- ✓ La consistance du projet, indiquant le nombre de **logements inférieurs ou égale à 300.000 DH et de logements situés entre 300.000 DH et 700 000 DH**;
- ✓ Le délai d'exécution et le planning de réalisation proposé ;
- ✓ La mobilisation de fonds propres qui doit être d'au moins 20% de l'investissement.

ARTICLE 8 – REMISE DES OFFRES

8.1 L'offre de chaque soumissionnaire, constituée des dossiers A, B, et C, devra être déposée contre reçu, en un seul exemplaire original, au plus tard, **le 23/10/2025 à 16 H 30 Min** à l'adresse suivante :

Société Al Omrane Beni Mellal Khénifra
Lotissement Nizar, Route de Marrakech, 4-5-6, Boulevard Mohamed V, Beni Mellal.

La date ci-dessus mentionnée est la « date limite de remise des offres »

La commission de sélection des offres aura lieu **le 24/10/2025 à 11H** à l'adresse sus indiquée.

8.2 L'offre doit être présentée de la manière suivante :

- Une première enveloppe cachetée renfermant le dossier A et portant à l'extérieur, la mention « Dossier administratif et juridique » ;
- Une seconde enveloppe cachetée renfermant le dossier B et C et portant à l'extérieur, la mention « Dossier des références du soumissionnaire et dossier projet ».

Ces deux enveloppes devront être à l'intérieur d'une troisième enveloppe cachetée, portant :

« Nom et adresse du soumissionnaire »

« Objet : « Partenariat avec Promoteurs immobiliers – privé, Projet Najah 3 – Bloc 1-1 »

« Appel à Manifestation d'Intérêt N° 13/BMK/2025 »

« Confidentiel »

« L'avertissement que « l'offre ne doit être ouverte que par le Président de la commission de sélection des offres »

Toute offre déposée après la date limite de remise des offres ne sera pas examinée.

ARTICLE 9 – DÉROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent appel à manifestation d'intérêt se déroule en deux phases :

- Une première phase de recevabilité des offres sur la base de l'étude du dossier administratif et juridique ;
- Une deuxième phase d'évaluation, de classement et de sélection des candidats.

9.1 La recevabilité des offres (phase 1)

La Commission de sélection procède à l'ouverture des offres, à la date et l'heure indiquées dans l'avis de l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Les dossiers de sélection ne comprenant pas l'une des parties définies dans l'article 7 ou présentant le dossier administratif et juridique incomplet seront rejetés.

La Commission arrête la liste des candidats dont les dossiers administratifs et juridiques sont conformes aux dispositions prévues par le présent règlement.

Le président lève la séance et annonce que les dossiers B et C « références du soumissionnaire » et « dossier projet » seront étudiés à huis - clos par la commission de sélection.

9.2 La sélection des offres (phase 2)

La commission de sélection visée à l'article 5 indiqué ci-dessus procèdera à l'ouverture des dossiers B et C « références du soumissionnaire » et « dossier projet » et attribuera une note sur 100 pour tous les dossiers en fonction des critères suivants :

CRITÈRES	NOTE
Références du soumissionnaire	15
Ordonnancement, Qualité urbaine et architecturale du projet	20
Production de logements <= 300.000 dhs et Logements entre 300.000 à 700.000 dhs.	35
Délai de réalisation du projet (maximum 15 mois)	30

A l'issue de la notation des dossiers B et C, un classement par ordre décroissant du score total sera établi. La sélection définitive sera opérée en fonction du soumissionnaire qui aura totalisé le maximum de points.

ARTICLE 10 – ÉCLAIRCISSEMENT CONCERNANT LES OFFRES

En vue de faciliter l'examen, l'évaluation et la comparaison des offres, la commission a toute latitude pour demander au soumissionnaire de donner des éclaircissements sur son offre. La demande d'éclaircissement se fera par écrit et la réponse sera donnée par écrit dans le strict respect du délai fixé dans la demande.

ARTICLE 11 – DUREE DE VALIDITE DES OFFRES

Les offres des soumissionnaires resteront valables Deux (2) mois après la notification des résultats de la sélection définitive.



ARTICLE 12 – CAUTIONNEMENT DES OFFRES

12.1 La caution de soumission prévue à l'article 7.1 est restituée :

-Aux soumissionnaires éliminés, le jour suivant la date de notification de leur élimination, et le cas échéant, restituée à tous les soumissionnaires le jour suivant la date à laquelle aura été rendue publique la décision de ne pas donner suite au présent Appel à Manifestation d'intérêt.

- A l'adjudicataire, le jour suivant la date à laquelle celui-ci aura rempli les conditions préalables à la signature du protocole d'accord de partenariat, du contrat de vente et le paiement de la totalité du prix de vente du terrain, prévues à l'article 13 ci- dessous.

12.2 En cas de désistement du soumissionnaire au cours de la procédure de sélection, ou de l'adjudicataire avant la signature du protocole d'accord de partenariat, la caution de soumission revient de plein droit à Al Omrane Beni Mellal Khénifra .

ARTICLE 13 – FINALISATION DE LA SÉLECTION

L'adjudicataire et Al Omrane Beni Mellal Khénifra signeront une convention de partenariat (protocole d'accord de partenariat) sur la base du protocole d'accord de partenariat paraphé.

13.1 Pour le cas d'adjudication à un partenaire étranger, ce dernier disposera d'un délai maximum de trente (30) jours francs après la notification des résultats définitifs, au cours duquel il doit remplir la condition suspensive suivante :

- La constitution d'une société marocaine de droit privé ;

Passé ce délai, les parties à la convention se considèrent comme déliées. Al Omrane Beni Mellal Khénifra se réserve le droit de faire appel au soumissionnaire le mieux classé.

13.2 L'adjudicataire est tenu de remettre à Al Omrane Beni Mellal Khénifra, la convention de partenariat (protocole d'accord de partenariat) dûment, signée et légalisée dans un délai de trente (30) jours après la notification des résultats définitifs et ce, conformément à son dossier de soumission.

Passé ce délai, l'adjudicataire sera considéré comme s'étant désisté du projet tel que prévu par l'article 12.2.

ARTICLE 14 – ANNULATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Al Omrane Beni Mellal Khénifra se réserve le droit d'annuler le présent Appel à Manifestation d'Intérêt et de ne pas y donner suite à tout moment quel que soit le stade de la procédure pour l'attribution de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, sans de ce fait encourir une responsabilité quelconque vis-à-vis du ou des Soumissionnaires affectés, ni être tenu ni obligé d'informer le ou les Soumissionnaires affectés des raisons de sa décision d'annulation.

A cet effet, le présent appel à manifestation d'intérêts peut être annulé de plein droit, au gré d'Al Omrane Beni Mellal Khénifra même sans motif, sans que les soumissionnaires puissent prétendre à une indemnité de quelque nature que ce soit.

En cas d'annulation de cet appel à manifestation d'intérêts, pour quelque raison que ce soit, les candidats ou l'attributaire, reconnaissent qu'ils n'ont aucun droit de demander aucune indemnité de toute nature, ni pour l'annulation, ni pour quelque motif que ce soit.



Le Promoteur
(Signature légalisée)



ANNEXE 1 :

DECLARATION SUR L'HONNEUR

**Appel à Manifestation d'Intérêt, A.M.I N° 13/BMK/2025
Bloc 1-1 sis au lotissement Najah 3**



14

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

a) Pour les personnes physiques

Je soussigné : (Prénom, nom et qualité)

Agissant en mon nom personnel et pour mon propre compte,

Adresse du domicile élu.....

Affilié à la CNSS sous le n°

Inscrit au registre du commerce de (Localité) sous le n°

N° de patente.....

N° du compte courant postal-bancaire ou à la TG.....(RIB)

b) Pour les personnes morales.

Je soussigné(prénom, nom et qualité au sein du Laboratoire) agissant au nom et pour le compte de
..... (raison sociale et forme juridique de la société) au capital de

Adresse du domicile élu

Affilié à la CNSS sous le n°

Inscrite au registre du commerce (localité) sous le n°

N° de patente

N° du compte courant postal-bancaire ou à la
TG.....(RIB)

Déclare sur l'honneur :

- 1- M'engage à couvrir, dans les limites fixées dans le cahier des charges, par une police d'assurance, les risques découlant de mon activité professionnelle,
- 2- Dispose de capacités financières requises pour engager le projet dès la signature de la convention de partenariat conformément aux dispositions prévues
- 3- M'engager, à respecter les dispositions stipulées dans la convention cadre de partenariat ;
- 4- M'engager à ne pas recourir par moi-même ou par personnes interposée à des pratiques de fraude ou de corruption de personnes qui interviennent à quelque titre que ce soit dans les différentes procédures de passation, de gestion et d'exécution du présent Appel à Manifestation d'Intérêt
- 5- M'engager à ne pas faire, par moi-même ou par personnes interposées, des promesses, des dons ou des présents en vue de l'influer sur les différentes procédures de conclusion du présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

Je certifie l'exactitude des renseignements contenus dans la présente déclaration sur l'honneur et dans les pièces fournies dans mon dossier de candidature.

Fait à..... le.....

Le Promoteur
(Signature légalisée)

ANNEXE 2 :**ACTE D'ENGAGEMENT**

**Appel à Manifestation d'Intérêt, A.M.I N° 13/BMK/2025
Bloc 1-1 sis au lotissement Najah 3**



Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

a) Pour les personnes physiques

Je, soussigné : (Prénom, nom et qualité)

Agissant en mon nom personnel et pour mon propre compte,

Adresse du domicile élu

Affilié à la CNSS sous le n°

Inscrit au registre du commerce de (Localité) sous le n°

N° patente

b) Pour les personnes morales

Je, soussigné (prénom, nom et qualité au sein du Laboratoire) agissant au nom et pour le compte de (raison sociale et forme juridique de la Société) au capital de Adresse du siège social de la société adresse du domicile élu affiliée à la CNSS sous le n° Inscrite au registre du commerce (Localité) sous le n° n° de patente

En vertu des pouvoirs qui me sont conférés :

Après avoir pris connaissance du dossier de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, concernant les prestations précisées en objet :

Après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et les difficultés que comportent ces prestations :

- 1°) remets, revêtus de ma signature la convention cadre de partenariat, dûment signée et paraphée à toutes les pages, établi conformément au modèle figurant au dossier d'appel à Manifestation d'Intérêt ;
- 2°) m'engage à exécuter les prestations du projet conformément aux dispositions stipulées dans la convention cadre de partenariat ;
- 3°) m'engage à mobiliser les moyens financiers adéquats pour la réalisation du projet dans le délai prévu ;
- 4°) m'engage à m'acquitter du prix du terrain déterminé selon les conditions arrêtées dans la convention cadre de partenariat sus visée ;

J'autorise Al Omrane Beni Mellal Khénifra à effectuer toutes recherches ou enquêtes destinées à vérifier les déclarations, documents et renseignements fournis dans le cadre de la présente soumission. Cette autorisation donne droit à mes établissements bancaires ou à mes clients, de fournir les renseignements que la Société Al Omrane Beni Mellal Khénifra juge nécessaire pour l'évaluation de la présente soumission.

Fait à..... le.....

Le Promoteur
(Signature légalisée)



ANNEXE 3 :

DECLARATION DE GROUPEMENT

**Appel à Manifestation d'Intérêt, A.M.I N° 13/BMK/2025
Bloc 1-1 sis au lotissement Najah 3**

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

Nous soussignés :

Monsieur :, agissant en qualité de

- au nom et pour le compte de la société « »,
- société au capital de « » ayant son siège social au « »

Monsieur :, agissant en qualité de

- au nom et pour le compte de la société « »,
- société au capital de « » ayant son siège social au « »

Monsieur :, agissant en qualité de

- au nom et pour le compte de la société « »,
- société au capital de « » ayant son siège social au « »

En vertu des pouvoirs qui nous sont conférés joints à la présente déclaration de groupement, déclarons par la présente :

- Constituer un groupement solidaire pour la participation à l'Appel à Manifestation d'Intérêt sus visé ;
- Faisant élection de domicile, pour tout ce qui concerne le présent avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt et la convention de partenariat qui s'y rattache, à l'adresse du « mandataire du groupement » :
.....
..... ;

- Désignons comme chef de file et mandataire du groupement de sociétés :
..... ;

- Reconnaissons que l'engagement solidaire souscrit nous oblige à exécuter, aux conditions définies dans la convention de partenariat, la totalité des engagements (travaux et prestations) objet de la soumission, même en cas de défaillance, pour quelque cause que ce soit, de l'autre ou de toutes les autres parties du groupement ;

- Nous nous engageons à exécuter, aux conditions de la convention de partenariat, la totalité des engagements (travaux et prestations) objet de la présente soumission selon la répartition qui sera définie dans notre offre ;

- Désignons pour nous représenter valablement auprès de la Société Al Omrane Beni Mellal Khénifra à titre de mandataire commun pilote, Monsieur (Mme).....

- Fonction
- Représentant l'entreprise.....

Fait à..... le.....

**Le Promoteur
(Signature légalisée)**

ANNEXE 4 :**ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX**

**Appel à Manifestation d'Intérêt, A.M.I N° 13/BMK/2025-
Bloc 1-1 sis au lotissement Najah 3**



Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

Je soussigné

C.I.N N°

Téléphone :

Adresse.....

Agissant au nom et pour le compte de

.....(raison sociale et forme juridique de la société)

Au capital de :

Siège social

Inscrite au registre de commerce.....(localité), sous le n°

patente n°

Identification Fiscal n°

Atteste par la présente avoir visité:

Les terrains objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, **A.M.I N°**, de l'opération dénommée « »
située àce règlement de consultation.

Et reconnais avoir pris acte de son état et de son emplacement, et ce, dans le cadre de mon offre.

LU ET APPROUVE

Fait à..... le.....

Le Promoteur
(Signature légalisée)