

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA



**OPERATION BECHAR EL KHEIR
ARRONDISSEMENT DE HAY MOHAMMADI
PREFECTURE DES ARRONDISSEMENTS D'AIN SEBAA HAY MOHAMMADI**

AMI 03/DAU-SC/2024

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

D'un lot pour équipement privé

CAHIER DES CHARGES

**LES OFFRES DOIVENT ETRE DEPOSEES
AU PLUS TARD LE JEUDI 19/09/2024 A 12H00**

SOMMAIRE

INTITULE	PAGE
ARTICLE 1 : OBJET	02
ARTICLE 2 : SITUATION	02
ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES FONCIERES ET URBANISTIQUES	02
ARTICLE 4 : PROCEDURE ET MODALITES DE L'ADJUDICATION	02
ARTICLE 5 : CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'OFFRE	03
ARTICLE 6 : SOUMISSIONNAIRE	04
ARTICLE 7 : COMMISSION DE JUGEMENT DES OFFRES	04
ARTICLE 8 : MODALITES DE VENTE	04
ARTICLE 9 : LA REMISE DES CLEFS	04
ARTICLE 10 : PRIX DE VENTE	04
ARTICLE 11 : MODALITES DE PAIEMENT	05
ARTICLE 12 : DESISTEMENT / ANNULATION	05
ARTICLE 13 : PROPRIETE ET JOUISSANCE	05
ARTICLE 14 : CHARGES ET CONDITIONS	05
ARTICLE 15 : REGLEMENTS EN VIGUEUR	05
ARTICLE 16 : EXACTITUDE DES INFORMATIONS / ELECTION DE DOMICILE ET DEMEURE	05
ARTICLE 17 : ANNULATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	06
ARTICLE 18 : PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES FOURNIES PAR L'AUC	06
SOUSSION	07
ANNEXE N° 1 : PLAN DE SITUATION DE LA CITE BECHAR EL KHEIR	09
ANNEXE N° 2 : PLAN DE MASSE DE LA CITE BECHAR EL KHEIR	10

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les clauses et conditions de cession par adjudication sur offre de prix d'un lot de terrain sur lequel se trouve édifié une construction à Rez de chaussée qui peut faire l'objet de démolition désigné aux articles 2 et 3 ci-après.

ARTICLE 2 : SITUATION

Le lot de terrain sur lequel se trouve édifié une construction à Rez de chaussée, objet de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, se situe à la Cité Béchar El Kheir, sise à l'arrondissement de Hay Mohammadi, Préfecture des arrondissements d'Ain Sebâa Hay Mohammadi.

Il est situé à l'intérieur de l'enceinte de ladite Cité. Celle-ci est équipée de l'ensemble des services et commodités nécessaires à son bon fonctionnement.

Historiquement, la cité Béchar El Kheir est issue de la réhabilitation de la cité ouvrière connue sous le nom de Cité BLANDEAU. Elle est située dans le quartier de Hay Mohammadi, noyau de la classe ouvrière marocaine, qui fût créé dans les années 20, suite à la construction des premières usines de Casablanca dont les cimenteries Lafarge.

ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES FONCIERES ET URBANISTIQUES

Le lot de terrain mis en vente dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt est constitué d'une construction en rez-de-chaussée qui peut faire l'objet de démolition pour réaliser un équipement privé.

Il est désigné dans le plan en annexe et il dispose des caractéristiques suivantes :

LOT N°	DESTINATION	REFERENCE FONCIERE	SUPERFICIE (m ²)	HAUTEUR	Prix Minimum de Vente (dh/m ²)
199	Equipement privé	34228/32	128	R+1	6 000,00

Les conditions de cession sont définies par le présent cahier des charges.

ARTICLE 4 : PROCEDURE ET MODALITES DE L'ADJUDICATION

1) L'équipement mis en vente dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêt est mis en adjudication sur la base du prix minimum de Six Mille Dirhams le mètre carré **(6.000,00 DH/M²)** ;

2) Le soumissionnaire doit, dans le cadre de son offre, proposer un prix supérieur ou égal au prix minimum de base fixé par le présent cahier des charges ;

3) Aucune offre, inférieure au prix minimum de base fixé par le présent cahier des charges, ne sera retenue ;

4) Toute soumission non conforme aux conditions requises relativement **au prix de l'offre** ou au **montant** ou au **libellé du chèque** est écartée ;

5) En cas d'omission de l'un des documents constituant le **dossier administratif** de l'offre, la commission peut accorder un délai au soumissionnaire, dont l'offre **unique** est retenue, pour compléter le dossier. Ce délai dépend de la nature du document à fournir. Au cas où le(s) document(s) n'est (ne sont) pas remis à la commission dans les délais, l'offre est écartée d'office.

ARTICLE 5 : CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'OFFRE

Le candidat est invité à transmettre son offre sous pli fermé contenant les documents ci-après :

- a) Le bulletin de soumission joint au présent cahier des charges **dûment signé et légalisé** assorti d'une offre financière en prix unitaire en chiffres et en lettres ;
- b) Le présent cahier des charges **dûment signé et légalisé** ;
- c) La (es) copie(s) de la carte nationale d'identité du soumissionnaire ;
- d) L'attestation du relevé d'identité bancaire (**RIB**) figurant dans la soumission ;
- e) Pour les personnes morales, joindre au présent cahier des charges :
 - ✓ Copie du statut de la société ;
 - ✓ Copie de la délégation des pouvoirs conférés ;
- f) Chaque soumission devra être accompagnée d'un chèque **certifié** ou **chèque de banque, libellé au nom de l'Agence Urbaine de Casablanca** d'un montant de **Dix Mille Dirhams (10.000,00 DH)**.

N.B : - Si l'offre est retenue par la commission d'adjudication, le montant sus-cité sera encaissé à titre d'avance ;
- Si l'offre n'est pas retenue par la commission d'adjudication, le chèque sus-cité sera récupéré par le soumissionnaire auprès du Service Commercial contre décharge.

Seront mentionnés sur l'enveloppe

Le (s) nom (s) et le (s) prénom(s) ou la raison sociale,
L'adresse et le numéro de téléphone du (des) soumissionnaire(s)

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA
APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
AMI 03/DAU-SC/2024
OPERATION BECHAR EL KHEIR
LOT « Equipement privé »

N'OUVRIR QU'EN COMMISSION DE JUGEMENT

A noter qu'en cas de groupement, les pièces constituant le dossier de l'offre doivent être fournies et signées par chacune des parties et contenues dans la même enveloppe.

L'offre doit être déposée contre récépissé au service commercial à l'annexe de L'Agence Urbaine de Casablanca, sise **10, immeuble LINAT, Bd Rachidi Casablanca**, ou adressées par la poste sous pli recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

A MONSIEUR LE GOUVERNEUR DIRECTEUR GENERAL DE L'AGENCE URBAINE DE CASABLANCA

18, BD. RACHIDI CASABLANCA

L'offre peut être, également, remise directement au Président de la Commission de Jugement au début de la séance publique d'ouverture des plis le **Jeudi 19/09/2024 à 12 heures** au siège de l'Agence Urbaine de Casablanca.

ARTICLE 6 : SOUMISSIONNAIRE

Toute personne physique ou morale, du fait qu'elle aura sollicité l'acquisition de l'équipement, objet de cet appel à manifestation d'intérêt, après avoir visité l'équipement en question et pris connaissance des conditions fixées par le présent cahier des charges doit disposer des moyens financiers nécessaires à son acquisition, à cet effet, il est permis le recours au financement par emprunt bancaire ou tout autre formes de financement alternatif : *(Banque participative - Mourabaha -, crédit-bail ou autres organisme prêteur)*.

ARTICLE 7 : COMMISSION DE JUGEMENT DES OFFRES

Une commission, désignée par décision du Gouverneur Directeur Général de l'Agence Urbaine de Casablanca, aura la charge de sélectionner les adjudicataires selon la procédure de l'adjudication objet de l'**article 4** ci-dessus et procédera à la rédaction d'un procès-verbal.

ARTICLE 8 : MODALITES DE VENTE.

La vente définitive sera réalisée par un acte de vente notarié entre l'Agence Urbaine de Casablanca et l'acquéreur dans un délai d'un mois, à compter du paiement du reliquat du prix de vente.

En cas de non-respect du délai sus-indiqué, l'Agence Urbaine de Casablanca se réserve le droit d'annuler cette vente.

Le montant versé sera remboursé à l'Adjudicataire défaillant, par virement au numéro du compte figurant dans sa soumission, déduction faite de la somme correspondant au montant de l'avance de Dix Mille Dirhams (10.000,00 DH).

L'acte de vente précisera les conditions de la vente et fera référence aux engagements souscrits par l'adjudicataire.

Sont à la charge unique et exclusive de l'acquéreur ; qui s'y oblige expressément :

- ✓ Les impositions foncières ou autres charges de toute nature qui pourraient grever l'équipement, à compter de la conclusion de l'acte de vente ;
- ✓ Les droits d'enregistrement, de conservation foncière ou autres auxquels l'acte de vente pourrait donner lieu ;
- ✓ Tous les frais, impôts, droits, taxes et honoraires afférents à l'acte de vente et à ses suites.

ARTICLE 9 : LA REMISE DES CLEFS

Les clés de l'équipement objet de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, seront remises après signature de l'acte de vente avec le soumissionnaire retenu.

ARTICLE 10 : PRIX DE VENTE

La vente de l'équipement, objet de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, sera adjugée au soumissionnaire le plus offrant sur la base du prix minimum de Six Mille Dirhams le mètre carré **(6.000,00 DH/M²)**.

ARTICLE 11 : MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement du reliquat du prix de vente du lot de terrain sera réglé par l'adjudicataire dans un délai maximum d'**un (1)** mois à compter de la date de l'affichage du résultat de cet Appel à Manifestation d'Intérêt au siège de l'Agence Urbaine de Casablanca. Faute de quoi l'Agence Urbaine de Casablanca se réserve le droit d'annuler cette vente et de confisquer le montant de l'avance de Dix Mille Dirhams (10.000,00 DH).

ARTICLE 12 : DESISTEMENT / ANNULATION

En cas d'annulation de la vente ou de désistement de l'acquéreur de poursuivre la procédure d'acquisition du lot de terrain objet de l'offre, l'attributaire défaillant autorise l'Agence Urbaine de Casablanca à virer le montant versé pour l'acquisition de ce lot au numéro du compte courant postal-bancaire ou à la TGR figurant dans sa soumission, déduction faite d'une pénalité de Dix Mille Dirhams (10.000,00 DH).

ARTICLE 13 : PROPRIETE ET JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire de l'équipement en question, à compter de l'inscription de l'acte de vente sur les livres fonciers, conformément aux dispositions du Dahir du 1-11-177 du 25 Hija 1432 (22 Novembre 2011), portant promulgation de la loi 14-07 modifiant et complétant le Dahir du 09 Ramadan 1331 (12 Août 1913) sur l'immatriculation foncière et notamment ses articles 66 et 67.

L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à la date de la signature de l'acte de vente notarié et la remise des clefs.

ARTICLE 14 : CHARGES ET CONDITIONS

La cession de l'équipement sera consentie et acceptée, aux charges et conditions suivantes, que l'Acquéreur s'engage pour lui et ses ayants-droits à exécuter et à accomplir, à savoir :

- 1) Se soumettre aux clauses et conditions générales du présent cahier des charges ;
- 2) Prendre l'équipement dans l'état où il se trouve, sans recours ni répétition contre l'Agence Urbaine de Casablanca pour quelque raison que ce soit, notamment pour des raisons de mitoyenneté, de vices apparents ou cachés ; à ce titre, l'Acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de la situation juridique et matérielle de l'équipement ;
- 3) Souffrir les servitudes passives apparentes ou occultes continues ou discontinues, pouvant grever l'équipement, objet de la présente cession ;
- 4) Respecter scrupuleusement la destination de l'équipement et les prescriptions urbanistiques qui lui sont applicables en vertu du plan et cahier des charges du lotissement concerné.

ARTICLE 15 : REGLEMENTS EN VIGUEUR

L'acquéreur s'engage pour lui et ses ayants-droits :

- 1/ A se soumettre à tous les règlements généraux et spéciaux de l'administration, existants ou à créer, notamment aux règlements de police et de construction, il se soumettra également à toutes les dispositions fiscales et lois en vigueur au Maroc ;
- 2/ D'éviter toute détérioration des équipements (réseaux de voirie, d'assainissement, d'eau, d'électricité et de téléphone) et de réaliser les branchements à l'égout dans les boîtes individuelles réservées à cet effet. Toute détérioration sera à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige.

ARTICLE 16 : EXACTITUDE DES INFORMATIONS / ELECTION DE DOMICILE ET DEMEURE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le soumissionnaire déclare l'exactitude des informations dûment remplies dans sa soumission et des documents fournis.

Toutes les correspondances et notifications relatives au présent Appel à Manifestation d'Intérêt seront valablement faites sur support papier au siège social de la société acquéreuse ou au domicile personnel de son représentant ou à toute autre adresse communiquée dans l'acte de soumission.

La notification peut être également faite par voie électronique à l'adresse mail communiquée par le soumissionnaire.

En cas de changement de domicile, l'attributaire est tenu d'en aviser l'Agence Urbaine de Casablanca dans un délai de quinze (15) jours suivant ledit changement.

Si les significations à l'attributaire s'avèrent infructueuses, l'Agence Urbaine de Casablanca se réserve le droit d'annuler définitivement et sans formalités préalables cette attribution et de recouvrer en conséquence la liberté de disposer du lot de terrain en question, le montant versé sera remboursé à l'attributaire défaillant, par virement au numéro du compte courant postal-bancaire ou à la TGR figurant dans sa soumission déduction faite d'une somme de Dix Mille Dirhams (10.000,00 DH) à titre de pénalité conformément aux termes du présent cahier des charges.

ARTICLE 17 : ANNULATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

L'Agence Urbaine de Casablanca se réserve le droit de ne pas donner suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt, sans obligation d'indiquer les raisons de sa décision.

ARTICLE 18 : PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES FOURNIES PAR L'AUC

L'Agence Urbaine de Casablanca remettra au soumissionnaire les documents en sa possession, susceptibles de l'aider à préparer son offre :

*Plan de situation ;

*Le présent cahier des charges.

Fait à..... le.....

Le(s) soumissionnaire (s)

**Le Gouverneur, Directeur Général
de l'Agence Urbaine de Casablanca**

Le : _____

ANNEXES

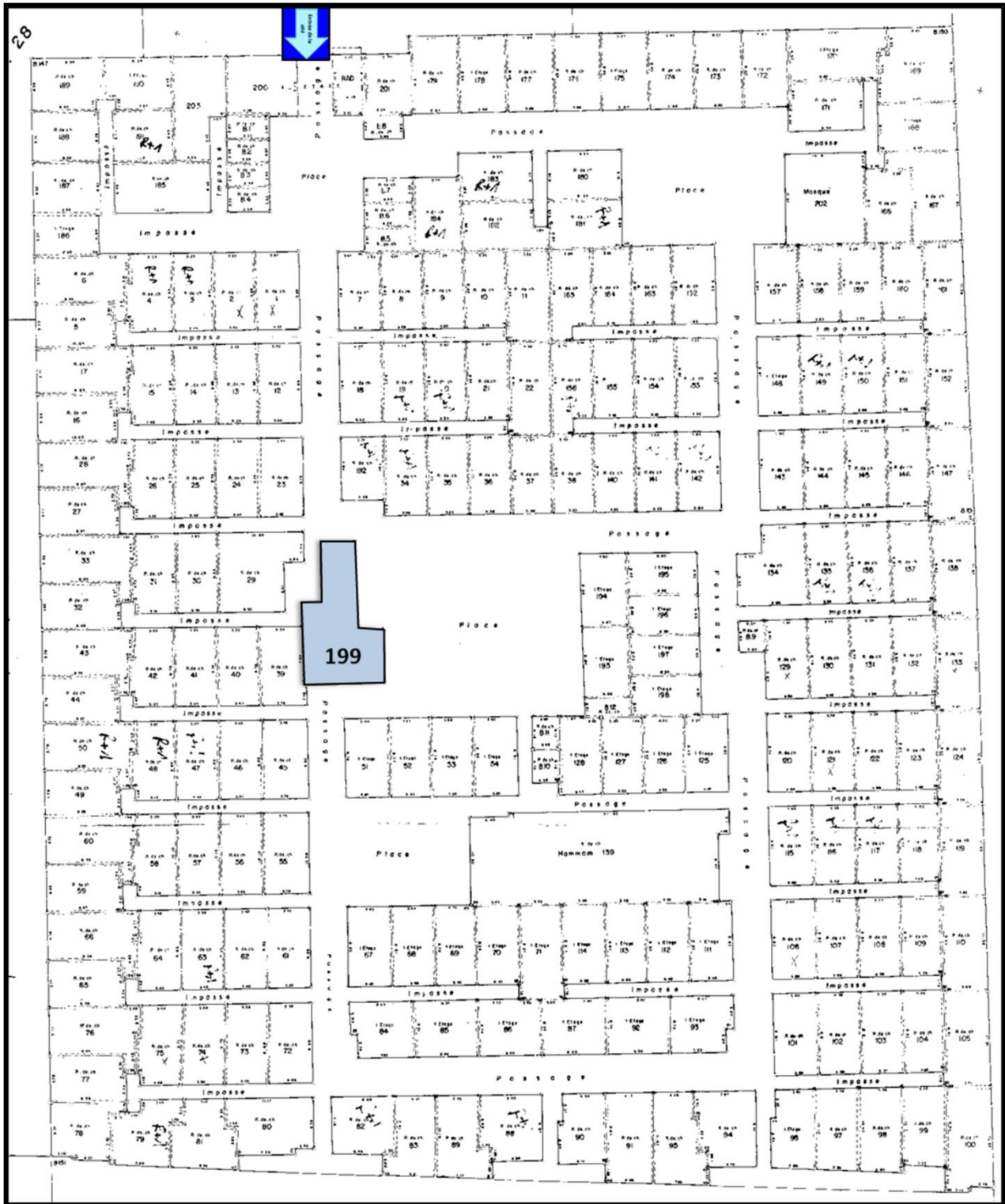
Annexe n° 1 : Plan de situation de la cité Béchar El Kheir



- ***Proximité / Desserte viaire :***

- ***Siège de l'Arrondissement Hay Mohammadi ;***
- ***Angle Avenue Aviateur Bourgadam & Bd Echouhada ;***
- ***Station de tram « Ali Yata »***

Annexe n° 2 : Plan de situation de l'Équipement privé sis à la cité Béchar El Kheir



Objet	Lot N°	Superficie (m ²)	Référence foncière
Équipement privé	199	128	34228/32