

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA



Agence Urbaine de Casablanca

**PÔLE URBAIN DE NOUACEUR
COMMUNE DE NOUACEUR
PROVINCE DE NOUACEUR**

AMI 03/DAU-SC/2024

**VENTE SUR OFFRE DE PRIX
D'un lot en zone d'habitat collectif**

CAHIER DES CHARGES

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

SOMMAIRE

<u>INTITULE</u>	<u>PAGE</u>
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 : PRIX DE VENTE	04
ARTICLE 10 : MODALITES DE PAIEMENT	04
ARTICLE 11 : DESISTEMENT / ANNULATION	05
ARTICLE 12 : PROPRIETE ET JOUISSANCE	05
ARTICLE 13 : CHARGES ET CONDITIONS	05
ARTICLE 14 : REGLEMENTS EN VIGUEUR	05
ARTICLE 15 : EXACTITUDE DES INFORMATIONS / ELECTION DE DOMICILE ET DEMEURE	05
ARTICLE 16 : ANNULATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	06
ARTICLE 17 : PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES FOURNIES PAR L'AUC	06
SOUMISSION	07
ANNEXE N° 1 : PLAN DE SITUATION DU PÔLE URBAIN DE NOUACEUR	09
ANNEXE N° 2 : PLAN DE MASSE DU SECTEUR B1S	10
ANNEXE N° 3 : REGLEMENTS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A LA ZONE B1S	11

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les clauses et conditions de cession d'un lot de terrain équipé désigné aux articles 2 et 3 ci-après.

ARTICLE 2 : SITUATION

Le lot de terrain objet de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, se situe en zone B1S du pôle urbain de Nouaceur, sis à la Commune de Nouaceur.

Il est constitué d'un terrain nu équipé en infrastructure de base et réseaux divers, nécessaires au bon fonctionnement dudit lotissement et à sa desserte.

ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES FONCIERES ET URBANISTIQUES

Le lot de terrain mis en vente dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, se situe dans le secteur B1S du pôle urbain de Nouaceur, dont la réglementation urbanistique est régie par les dispositions du cahier des charges du lotissement dont une copie est annexée au présent document, et il est destiné à la réalisation d'immeubles à usage résidentiel (d'habitat collectif de moyen et haut standing), résidences universitaires ou à des activités tertiaires (bureaux et / ou hôtellerie).

Il est désigné dans le plan, en annexe, et a une superficie telle que consignée dans le tableau suivant :

LOT N°	DESIGNATION	REFERENCE FONCIERE	SUPERFICIE (m²)	HAUTEUR	C.U.S	Prix Minimum de base par (dh/m²)
P-6	<ul style="list-style-type: none">➤ Habitat collectif de moyen et haut standing ;➤ Résidences universitaires ;➤ Activités tertiaires (bureaux et / ou hôtellerie).	33082/63	15 050	R+5	60%	3 500,00

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

ARTICLE 4 : PROCEDURE ET MODALITES DE L'ADJUDICATION

1) Le lot de terrain mis en vente dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêt est mis en adjudication sur la base du prix minimum de Trois mille cinq cents Dirhams le mètre carré (**3.500,00 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, notamment, au **prix de l'offre**, au **montant global**, 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

PÔLE URBAIN DE NOUACEUR

LOT EN « ZONE D'HABITAT COLLECTIF »

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 adressée 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 du lot, objet de cet appel à manifestation d'intérêt, après avoir visité le lot de terrain 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 le lot de terrain, à compter de la conclusion de l'acte de vente ;
- ✓ Les droits d'enregistrement, de conservation foncière ou autres auxquels le contrat de vente pourrait donner lieu ;
- ✓ Tous frais, impôts, droits, taxes et honoraires afférents à l'acte de vente et à ses suites.

ARTICLE 9 : PRIX DE VENTE

Le lot de terrain, objet de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, sera adjugé au soumissionnaire le plus offrant sur la base du prix minimum de Trois mille cinq cents Dirhams le mètre carré **(3.500,00 DH/M²)**.

ARTICLE 10 : 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 11 : 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 12 : PROPRIETE ET JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du lot de terrain 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

ARTICLE 13: CHARGES ET CONDITIONS

La cession du lot de terrain, objet de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, 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 le lot de terrain 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 défaut d'alignement, de vices apparents ou cachés ; à ce titre, l'Acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de la situation juridique et matérielle du lot de terrain ;
- 3/ Souffrir les servitudes passives apparentes ou occultes continues ou discontinues, pouvant grever le lot de terrain, objet de la présente cession ;
- 4/ Respecter scrupuleusement la destination du lot de terrain et les prescriptions urbanistiques qui lui sont applicables en vertu du plan et cahier des charges du lotissement concerné.
- 5/ Réaliser le projet envisagé, conformément au cahier des charges du lotissement, dans un délai de sept (7) ans à compter des présentes, à défaut, l'Agence Urbaine de Casablanca se réserve le droit de prendre les mesures qui s'imposent.

ARTICLE 14 : 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 15 : 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 16 : 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 17 : PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES FOURNIES PAR L'AUC

L'Agence Urbaine de Casablanca remettra au soumissionnaire les documents disponibles en sa possession, lui permettant de préparer son offre, dont :

*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 : _____

SOUSSION

Je (**Nous**) soussigné(s)(es)

Mr(s). Mme(s).....
.....

CIN(s) [1]

Adresse (s) personnelle (s).....
.....

Téléphone :// Fax

E- mail

Agissant au Nom de

Domicilié (e) à :

R.C. N° : à :/IF : / ICE N° :

Profession ou Activité.....
.....

Téléphone :// Fax

E- mail

Après avoir visité le lot de terrain n° P6 (TF N° 33082/63) en zone B1S du Pôle Urbain de NOUACEUR, (Commune de Nouaceur), objet de cet Appel à Manifestation d'Intérêt ;

Et après avoir pris connaissance des clauses du cahier des charges, je (nous) :

✓ Propose (ons) pour l'acquisition dudit lot de terrain le prix unitaire au mètre carré de : **[2]**

✓ M'(nous) engage (ons) à régler ce prix selon les modalités prévues à l'**article 10** du cahier des charges. A cet effet, je (nous) remets (tons) mon (notre) offre 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)** et ce, avant la date limite fixée pour la remise de l'Offre.

✓ Accepte (ons) toutes les conditions prévues par le cahier des charges y compris celles relatives au non respect des délais de paiement et d'établissement du contrat de vente ;

✓ Autorise (ons) l'Agence Urbaine de Casablanca, en cas d'annulation de la vente, à virer le montant versé pour l'acquisition de ce lot, déduction faite des pénalités prévues aux **articles 8 et 10** des présentes, à :

• Mon (notre) compte courant n°
(RIB) **[3]**

• Ouvert auprès de :Agence.....

LU ET APPROUVE

Signature (s) légalisée(s)

[1] A joindre copie(s)

[2] En lettres et en chiffres ;

[3] Attestation de Relevé d'identité Bancaire (RIB).

ANNEXES



Annexe 1

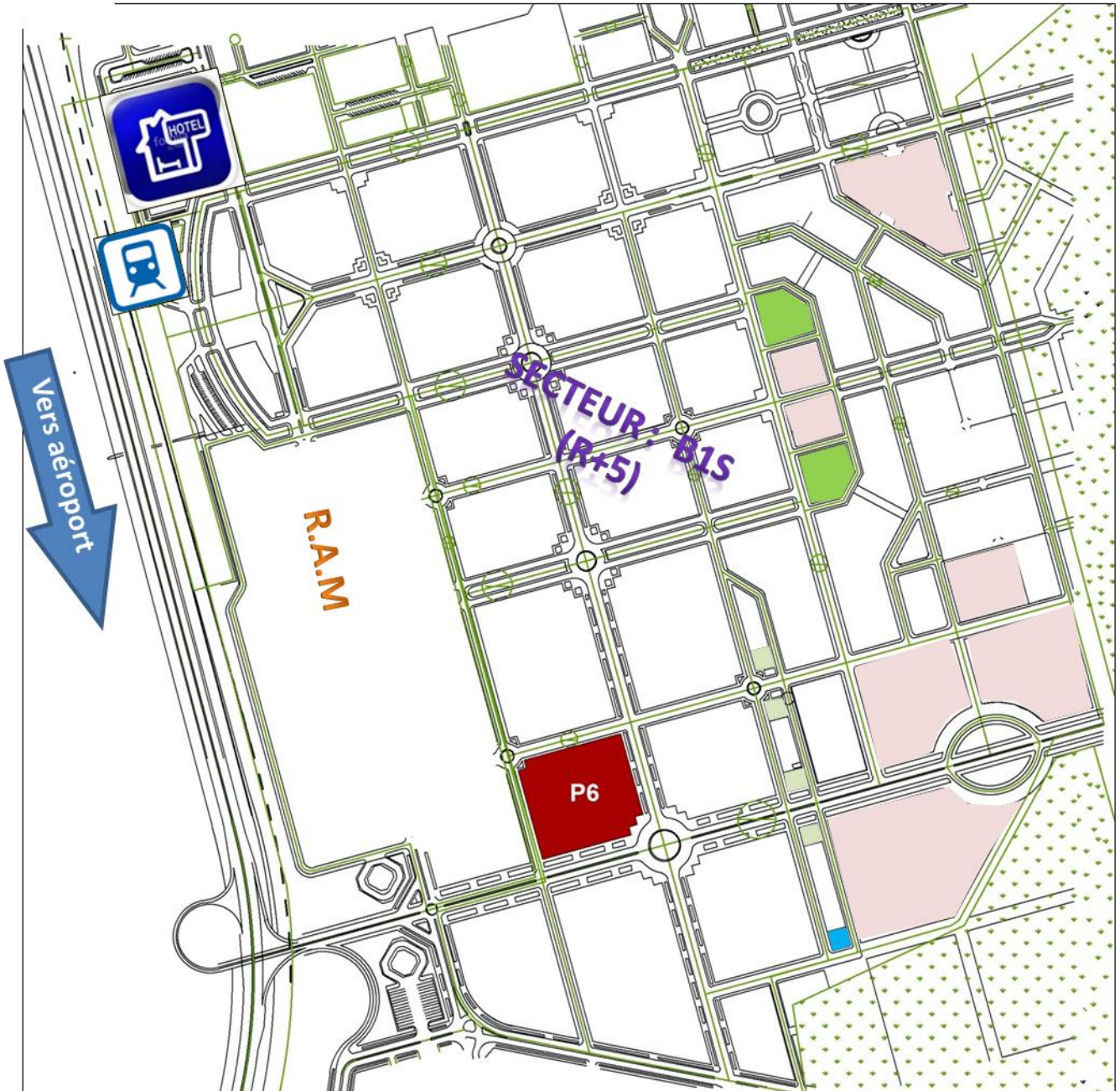
Plan de situation du Pôle Urbain de Nouaceur

Route Nationale N°9 (vers Medioun)



Péage autoroute

Plan de Masse du secteur B1S



Objet	Lot n°	Superficie (m ²)	Référence foncière
 Lot de terrain mis en vente dans la zone Immeubles (R+5) à usage résidentiel : <ul style="list-style-type: none">➤ Habitat collectif de moyen et haut standing;➤ Résidences universitaires;➤ Activités tertiaires (bureaux et / ou hôtellerie).	P 6	15050	33082/63