



**POLE URBAIN ET INDUSTRIEL
« OMRANE SAHEL »
TRANCHE 4**

**COMMUNE URBAINE HAD SOUALEM
PROVINCE DE BERRECHID**

**COMMERCIALISATION DES LOTS DESTINES
A L'INDUSTRIE
2^{ème} ET 3^{ème} CATEGORIE**

CAHIER DES CHARGES

Octobre 2020

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le Holding Al Omrane, représenté par le Directeur Général de la société Al Omrane Lakhiayta, société anonyme au capital de 25 000 000,00 Dirhams, domicilié pour l'exécution des présentes à Km 28, Route d'El Jadida, Lot C, Tranche 1 du Pôle Urbain et Industriel "Omrane – Sahel", Had Soualem, Province de Berrechid, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet.

Ci-après dénommé «**Al Omrane**» d'une part

La société....., société au capital de Dirhams, domicilié pour l'exécution des présentes à, représentée par, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet.

Ou

Monsieur «.....» demeurant à titulaire de la CIN n°.....

Ci-après dénommé «**candidat acquéreur**» d'autre part

PREAMBULE

Faisant partie de la 4ème tranche du pôle urbain et industriel « Omrane Sahel », est située au Sud Ouest de la Municipalité Had Soualem, la zone réservée aux activités Industrielles s'étale sur une superficie de 42 ha composée de 158 lots à usage industriel dont la superficie varie de 811 à 5769 m². Elle a été projetée en vue de drainer l'investissement dans la Province et améliorer ainsi le niveau de vie de la population par la création de nouveaux emplois.

Cette zone sera dotée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, de réseaux électrique, téléphonique et d'adduction d'eau potable entièrement enterrés.

Les activités industrielles de 2ème et 3ème catégorie y sont autorisées avec une possibilité de 14m de hauteur. Elle constitue en fait le 1^{er} noyau d'une grande zone prévue dans le plan d'aménagement qui se déploie sur plus de 150 ha.

ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'applique à la zone industrielle sise à la tranche 4 du Pôle Urbain et Industriel "Omrane – Sahel", Commune de Had Soualem, Province de Berrechid. Il a pour objet de déterminer les modalités et les conditions d'attributions, de vente et de valorisation des terrains appartenant à Al Omrane et attribués, aux investisseurs, qu'elles soient personnes physiques ou morales.

ARTICLE 2 – CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

L'aménagement de la Zone Industrielle sise à la tranche 4 du Pôle Urbain et Industriel "Omrane – Sahel", Commune de Had Soualem, Province de Berrechid, s'inscrit dans le cadre de référence de la législation en vigueur, notamment :

- Dahir n° 1-92-7 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la Loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement et son décret d'application ;
- Dahir n° 1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation la Loi 12-90 relative à l'Urbanisme et son décret d'application ;
- Plan d'aménagement et du règlement de la Commune Urbaine Had Soualem Province de Berrechid ;
- Dahir du 03 choual 1332 (25 août 1914) portant règlement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- Arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1352 (13 octobre 1934) portant classement des établissements insalubres ou dangereux.

Cette zone est divisée en 86 lots (1^{ère} sous tranche), et sera équipée des réseaux d'assainissement, de voirie, d'eau potable, de télécommunications, d'électricité et d'éclairage public.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DES LOTS

Les lots mobilisés dans le cadre de cette offre, présentant des unités industrielles de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie est désignée dans le plan du lotissement en annexe et possède des superficies telle que consignées dans le tableau récapitulatif ci -après.

Listing des lots :

N° d'ordre	Lot n°	Sup(m ²)	Titre Foncier
1	48	3 280,00	133264/53
2	50	3 240,00	133266/53

La cession au candidat acquéreur d'un lot se fera selon les conditions définies par le présent cahier des charges.

NB : Il y a lieu de signaler que d'autres lots pourraient s'ajouter à cette liste en cas de désistement des attributaires de la première phase de commercialisation.

ARTICLE 4 : COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOTS

Les lots sont attribués par Commission régionale unifiée d'investissement (CRUI) instituée par la loi n° 47-18 portant réforme des Centres Régionaux d'Investissement et création des Commissions Régionales Unifiées d'Investissement.

Une réunion préalable à ladite commission examine l'éligibilité des projets et leur classement selon la grille d'évaluation des projets établie à cet effet. Cette réunion est provoquée par la société AL ALOMRANE et comporte représentants des services suivants :

- Gouverneur de la province de Berrechid;
- Commune Urbaine de Had Soualem ;
- Centre Régional d'Investissement Casablanca-Settat ;
- Délégation de l'Industrie, du Commerce de l'Investissement et de l'Economie Numérique ;
- AL OMRANE LAKHIAYTA

La cession des lots est réalisée aux conditions définies par l'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges et par les clauses des actes de ventes des lots.

ARTICLE 5 : DECLARATIONS

Al Omrane déclare que les lots objet des présentes sont libres de toutes dettes ou charges, et qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure conservatoire, exécutoire, empêchement ou autres.

Le candidat acquéreur reconnaît avoir été dûment informé :

- (iii) L'attributaire accepte la forme et la contenance de la parcelle qui lui est affectée. Il déclare bien connaître le tracé des voies projetées pour desservir les lots. Il s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil et de leur viabilité, conformément au plan d'aménagement dont il déclare avoir eu connaissance.

Il prendra le lot affecté dans l'état où il le trouve le jour de l'attribution, sans pouvoir prétendre à aucun aménagement supplémentaire, ni aucune garantie, et aucune diminution du prix pour quelque cause que ce soit.

Le candidat acquéreur renonce toutes actions, poursuites, judiciaires ou non, en cours ou non à la date des présentes, à l'encontre d'Al Omrane à ce titre.

ARTICLE 6 : PRIX DE VENTE DES LOTS

Le tableau suivant récapitule les prix de cession des lots mis à disposition des candidats.

Listing des lots :

N° d'ordre	Lot n°	Sup(m ²)	Prix/m ²	Prix de vente (dhs)	Titre Foncier
1	48	3 280,00	825,00	2 706 000,00	133264/53
2	50	3 240,00	825,00	2 673 000,00	133266/53

Ces lots seront mis à disposition et livrés aux candidats retenus au plus tard un mois après la passation de l'acte de vente définitif.

Il est à signaler que le tableau ci dessous annonce le zoning ainsi que les lots encore disponibles y afférents :

ARTICLE 7 : MODALITES DE PAIEMENTS

Le prix de vente du lot sera réglé en totalité par le candidat acquéreur:

- Le prix total du lot doit être versé à la signature de l'acte de réservation et ce au plus tard 10 jours à compter de la date de notification à l'acquéreur

PEINTURE	IMPRIMERIE	AGRO ALIMENTAIRES	NTIC	METALLURGIE & MECANIQUE	TEXTILE	INDUSTRIE DU BATIMENT
		48				
		50				
0	0	2	0	0	0	0

de l'attribution par la CRUI ;

Passé le délai de 10 jours à compter de la date de déclaration l'attribution sans paiement du premier acompte, le bénéficiaire reconnaît tacitement son désistement.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS A LA CHARGE D'AL OMRANE

La zone sera équipée par Al Omrane en infrastructure de base à savoir :

- Voirie ;
- Assainissement (eaux usées et pluviales) ;
- Eau potable ;
- Electricité en B.T et M.T ;
- Eclairage public ;
- Infrastructures de Télécommunications.

Al Omrane doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers jusqu'à la limite des lots, et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR:

Les industriels autorisés à s'installer dans la zone industrielle sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne :

- L'autorisation de Construire ;
- la voirie, l'hygiène industrielle ;
- Les établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- La sécurité des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre l'incendie.
- La protection de l'environnement.

Le candidat acquéreur doit déposer à la demande d'autorisation de construire, un dossier technique validé par un bureau d'études agréé indiquant la nature de l'activité projetée, la nature et la quantité des rejets, le mode de traitement et de prévention contre toute forme de pollution et de nuisance liés à l'activité industrielle.

Avant toute exécution de son projet ou sa modification, le candidat acquéreur devra obtenir les autorisations requises des services intéressés. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses maîtres d'œuvres, Architectes, Bureau d'Etudes, Ingénieurs et Hommes d'Arts.

Le candidat acquéreur devra obtenir l'accord de l'autorité compétente avant de procéder à la réalisation du projet.

9.1 Valorisation du terrain

9.1.1 L'autorisation de construire

L'acquéreur devra déposer le dossier pour l'obtention de l'autorisation de construire conformément aux procédures légales et réglementaires en vigueur au plus tard **trois (3) mois** à partir de la date de la livraison ou celle de la signature du contrat de vente définitif.

Passé ce délai, sans présentation d'arguments justificatifs valable, le candidat acquéreur devra supporter une pénalité de retard, à hauteur d'**un pour cent (1%)** du montant du prix de vente du lot, par mois ou fraction de mois de retard, et ce pendant un délai de **trois (3) mois**.

Si le candidat acquéreur, ne s'est toujours pas exécuté à l'issue de l'expiration de l'ensemble des délais accordés à savoir **six (6) mois** à compter de la date de la livraison ou celle de la signature du contrat de vente définitif (délai de trois mois pour le dépôt du dossier pour l'obtention de l'autorisation de construire plus la durée maximale pour l'application du pénalité de retard), la **déchéance** sera prononcée par la Commission régionale unifiée d'investissement (CRUI).

Les parties contractantes requièrent l'ores et déjà le conservateur de radier l'inscription de l'acte de vente, sur la base d'une attestation de non valorisation délivrée par la Commission régionale unifiée d'investissement des lots.

Par conséquent, il sera procédé à la reprise de la possession du lot vendu et le prix de vente sera restitué à l'acquéreur défaillant après déduction de cinq **pour cent (5 %)** du montant de la vente à titre de pénalité.

Toutefois, Al Omrane ne restituera les montants versés par le candidat acquéreur, déduction faite de la pénalité sus visée, qu'après la revente par Al Omrane après avis de la commission sus mentionnée du bien immobilier objet des présentes à une tierce personne et l'encaissement de l'intégralité du prix de vente, ce qu'accepte le candidat acquéreur expressément et sans réserves.

9.1.2 Valorisation

Il est précisé que le candidat acquéreur s'engage de réaliser son programme d'investissement dans un délai maximum de **vingt quatre (24) mois**, et ce à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire.

Il est entendu que les délais d'exécution des travaux seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure (telle que définie par le D.O.C), prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le candidat acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. Elle ne peut toutefois dépasser le délai global prévu.

Les difficultés techniques ou de financement ne sont pas considérées comme constituantes des cas de force majeure.

Il est expressément convenu entre les parties, que si, pour une raison quelconque, sauf en cas de force majeure, aucune construction n'a été entamée dans un délai de **douze (12) mois** à partir de la date de l'obtention de l'autorisation de construire ; Al Omrane procède après une mise en demeure, à l'application d'une pénalité, fixée à **0,5%** du prix de la vente susvisé, par mois de retard et ce pendant une durée de (12) mois.

Passé ce délai, sauf cas de force majeure, Al Omrane procède, après avis de la commission d'attribution précitée, à la résiliation du présent cahier des charges, de l'acte de réservation ou du contrat de vente et requière d'ores et déjà le conservateur de radier l'inscription de l'acte de vente, sur la base d'une attestation de non valorisation délivrée par la commission d'attribution des lots.

Toutefois, Al Omrane ne restituera l'acompte, déduction faite des pénalités sus visées, qu'après la revente par lui-même après avis de la commission sus mentionnée du bien immobilier objet des présentes à une tierce personne et l'encaissement de l'intégralité du prix de vente, ce qu'accepte le candidat acquéreur expressément et sans réserves.

9-2 L'interdiction d'aliéner :

Il est expressément interdit au candidat acquéreur d'aliéner le lot de terrain avant l'obtention de l'attestation de valorisation.

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits pour cause de force majeure, le candidat acquéreur défaillant est autorisé à vendre son lot dans l'état existant des travaux réalisés, au plus tard **six mois (06)** après la date prescrite pour leur achèvement et après accord de la commission d'attribution, sous condition que le nouvel acquéreur accepte les dispositions du présent cahier des charges et s'y conforme.

A défaut de cession dans l'état par le candidat acquéreur de son lot, la commission procédera à une expertise pour déterminer la mise à prix et la vente aux enchères. Les charges sont supportées par le candidat acquéreur.

La preuve de la force majeure est à la charge du candidat acquéreur défaillant.

9.3 Vente, location, morcellement des terrains cédés :

Tant qu'il n'aura pas valorisé son lot, le candidat acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucun droit quelconque même précaire sur le terrain. Les actes de vente, de location ou morcellement tels que prévus au plan de lotissement qui seraient consentis par le candidat acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seront nuls et non avenue.

9.4 Division des lots

Aucun morcellement des lots tels que prévus au plan de lotissement quelle qu'en soit la cause, ne sera admis.

9.5 Gestion de la zone industrielle

Les industriels opérant dans cette zone doivent s'organiser, dès signature du contrat de cession dans le cadre d'une association de propriétaires pour gérer la zone.

L'association se chargera de la gestion des parties communes de la zone et devra participer de concert avec la Municipalité aux travaux d'entretien des chaussées, des espaces verts, de l'éclairage public ainsi qu'au nettoyage des déchets industriels. Les charges éventuelles y afférentes seront répercutées par l'association sur les entreprises bénéficiaires selon les modalités fixées par le statut régissant cette association.

9.6 Hygiène et médecine du travail

Le candidat acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre du groupement d'industriels à la législation relative à l'hygiène et à la médecine du travail.

9.7 Assurance des constructions

Le candidat acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des tiers.

9.8 Travaux

Les travaux de viabilité incombant au candidat acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies.

Le candidat acquéreur sera responsable de tous les accidents qui pourraient survenir du fait de ses travaux particuliers.

Les travaux de viabilité à la charge du candidat acquéreur comprennent la réalisation des travaux de raccordement et de branchement aux réseaux réalisés à l'initiative de l'aménageur.

Indépendamment des mesures prévues à l'article 10 du présent cahier des charges, le candidat acquéreur devra, après exécution des branchements, remettre sans délai les sols dans leur état initial.

Indépendamment des mesures prévues à l'article 10 du présent cahier des charges, le candidat acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, des réseaux divers d'aménagement général exécutés par l'aménageur.

Pendant la durée de la construction, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, les matériaux pourront être déposés à des emplacements fixés en accord avec les services de la commune.

9.9 Aire de stockage

Aucun dépôt de résidus industriels ou autres déchets n'est autorisé à l'air libre.

Tout stock doit être déposé dans les locaux réalisés à ses usages.

9.10 Nuisances, pollution et incendie

La protection contre les risques de pollution ou de nuisance de quelque nature que ce soit, sera assurée par toute disposition nécessaire à la sauvegarde de l'environnement. Le candidat acquéreur devra donner l'assurance de l'élimination des pollutions et des nuisances. Les projets d'installation présentant des risques de pollution et nuisances devront être soumis avant exécution à l'agrément des services intéressés qui se réservent le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé aux frais du candidat acquéreur.

Les mesures de prévention contre la pollution et les nuisances devront se soumettre à la réglementation en vigueur et devront aussi être adaptables à l'évolution des normes internationales.

9.11 Pollution atmosphérique

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses est obligatoire. Les rejets atmosphériques seront assurés en utilisant, si nécessaire toutes techniques évoluées d'épuration physique, chimique ou autre.

9.12 Résidus industriels

Le candidat acquéreur devra préciser le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels et respecter les spécifications fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

9.13 Nuisance de bruit

Le niveau de bruit produit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesurés au droit de la façade des habitations les plus proches de la zone d'activité.

De nuit, des précautions supplémentaires devront être prises afin de ne pas provoquer de gêne aux riverains.

9.14 Sécurité Incendie

Le candidat acquéreur devra présenter une note de sécurité, formulant les moyens de secours à prévoir selon la nature de l'activité.

9.15 Assurance contre l'incendie

Le candidat acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins

9.16 Eaux usées

Les stocks de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

9.17 Eaux pluviales

Le candidat acquéreur devra veiller à ce que le collecteur des eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.

Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matière ou déchets tel que sable, polystyrène, bois, substances huileuses etc. en provenance des aires de manœuvres, de stockage, de lavage ou de stationnement.

Tout déversement en puisard, fossé drainant etc..., que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux usées est interdit.

9.18 Infraction

Toutes infractions constatées aux dispositions et obligations qui précèdent pourront faire l'objet de sanctions conformément à la législation en vigueur.

9.19 Impôts et taxes

Le candidat acquéreur acquitte les impôts, les contributions et les charges de toutes natures auxquels sont, ou pourra être soumis le lot qui lui a été vendu et ceci à compter de la date de la signature du contrat de vente ou à la signature du P.V de livraison.

ARTICLE 10 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Pour assurer l'intégration de la zone au milieu urbain, toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'assurer :

- L'intégration des volumes au site naturel et construit ;
- La qualité architecturale des constructions ;
- La suppression des risques de pollution et de nuisance.

10.1 Droit de jour, vue, issue, circulation

Tout candidat acquéreur aura sur la zone des droits de jour, vue et issue comme sur toutes voies.

La circulation sera réglée par l'autorité compétente de façon à assurer un fonctionnement satisfaisant de la zone industrielle.

ARTICLE 11 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'OCCUPATION D'URBANISME ET ARCHITECTURE :

11.1 Nature d'occupation du sol

Sont autorisés :

- ✓ Les établissements industriels de 2^{ème} et 3^{ème} catégories ;
- ✓ Les constructions à usage de bureaux ou de services nécessaires au fonctionnement des industries installées.

La surface couverte réservés aux bureaux ne devrait pas dépasser **10%** de la surface totale des planchers couverts.

Sont interdits :

- ❖ Les établissements industriels de 1^{ère} catégorie ;
- ❖ Le lotissement d'habitat ;
- ❖ L'hôtellerie ;
- ❖ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

11.2 Autorisation de construction :

Chacune de ces constructions (ou partie d'ouvrage ou de construction) devra être indiquée sur les plans définitifs d'autorisations de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord des services compétents.

11.3 Constructions

Dans le souci d'offrir un paysage harmonieux et équilibré, un dossier d'ordonnancement architectural fixant les traitements de façades, la nature des matériaux de bardage et de couvertures et les éléments architectoniques de traitement, sera établi et soumis aux autorités compétentes pour approbation.

Les postes **RADEEC** subiront un traitement particulier des façades.

A cet effet, les constructions donnant sur les voies principales seront soumises à des exigences architecturales qui seront définies dans l'ordonnancement architectural qui sera soumis aux services concernés pour approbation.

Les bureaux administratifs et les logements seront placés sur la façade principale, afin de favoriser l'esthétique de la zone.

Une guérite de gardien (de 6m² maximum) pourra être construite à proximité de l'entrée en dehors de la servitude plantée.

Les constructions annexes seront intégrées aux bâtiments principaux.

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS

➤ Définition de la zone In2a

La zone In est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

Le secteur In2a est réservé aux activités industrielles de 2^{ème} catégorie et aux dépôts.

➤ Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de : 14 m

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses : les parapets de terrasses dont l'élévation maximale est de 1.20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.20 m.

➤ Implantation par rapport aux emprises publiques :

Pour le secteur In2a, les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m.

Lorsque la parcelle est située en bordure d'une voie publique d'emprise supérieur à 25 m ce recul est porté à 10 m. Les marges de recul seront traitées en espaces verts plantés

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans le secteur In2a, la distance horizontale de point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 7m. Toutefois dans le secteur In2a, la construction sur limite séparative peut être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés.

➤ Implantation des constructions sur une même propriété :

Entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des constructions de même que le passage et fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace de passage ne pourra être inférieur à 8m.

N.B. : Il y'a lieu de respecter les masses constructibles et les reculs réglementaires conformément au plan de masse de lotissement.

➤ **Stationnement des voitures :**

Il est exigé une place de stationnement couverte ou non pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

➤ **Fusion ou division des lots :**

Le maître d'ouvrage est le seul habilité à procéder à la fusion de lots, tout morcellement, quelle qu'en soit la cause est interdit à l'acquéreur.

➤ **Plantations**

Les reculs sur voies dans le secteur doivent être plantés. Doivent également être plantées les surfaces libres de constructions ou de stationnement dans le secteur: engazonnement, arbustes et l'arbre haute tige pour **100 m²** de terrain libre.

➤ **Mur de clôture**

Les murs de clôture de façades auront une hauteur maximale de **2.50 m** composés de **1.80 m** de maçonnerie enduite et **0.70 m** élément ajouré.

Les murs de clôture en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de **2.50 m** réalisés soit en maçonnerie enduite, soit en grillage sur potelés.

ARTICLE 13 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Tout déversement des eaux pluviales et usées doit s'effectuer dans les collecteurs publics de la zone. Tout déversement en puisard, fossé drainant, pour les eaux usées et rejet industriel, est strictement interdit.

13.1 Définitions des réseaux :

- Le réseau public comprend :

- les réseaux primaire, secondaire et tertiaire situés sous les voies publiques.
 - Les branchements au réseau (primaire, secondaire ou tertiaire, les regards de branchement desservant les lots attribués).
- Le réseau privé comprend l'ensemble des réseaux incombant aux candidats acquéreurs, situés dans l'enceinte de leur lot.

13.2 Réalisation du réseau par le candidat acquéreur :

Le candidat acquéreur réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux publics.

Il s'informerait auprès des services compétents de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot.

Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un fonctionnement parfait ; les matériaux employés devront être conformes aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité de tuyaux, type de regards de visite, types de bouches à grilles ou avaloirs, tampons de fermeture de regards, types de regards à grilles, siphon de sol).

Le candidat acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations publiques afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son lot.

Le candidat acquéreur qui installerait des orifices d'évacuation à une cote inférieure au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation.

D'autre part, en vue d'éviter les reflux des eaux dans les sous-sols et les parkings enterrés éventuels du secteur industriel et dans les bâtiments, les cours de l'ensemble de la zone lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique, les branchements des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles.

Les joints de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

13.3 Nature des effluents et prévention des pollutions :

Les stocks de liquides dangereux ou insalubres, comportent tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

Les effluents industriels devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à ne pas nuire au réseau d'égouts ou éventuellement au bon fonctionnement de la station d'épuration. Ils devront, en tout état de cause, remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires et les clauses du présent paragraphe.

Dans le cas de rejets susceptibles de présenter des risques importants de pollution, il sera demandé au candidat acquéreur de prévoir des réseaux séparés pour les eaux domestiques et les eaux usées industrielles car la zone est pourvue d'un réseau séparatif.

Une vanne d'obturation devra être placée sur ce dernier réseau.

Le déversement de toute matière solide, liquide (telle que carburant, acides,...etc) ou gazeuse, susceptible d'être la cause directe ou indirecte d'accidents pour le personnel d'exploitation et d'entretien des ouvrages d'évacuation de traitement, ou de dégradation des ouvrages ou d'une gêne dans leur fonctionnement, est rigoureusement interdit.

Le candidat acquéreur restera entièrement responsable des accidents et leurs conséquences.

Il est interdit de verser dans le réseau tout produit tel que le cyanure, l'essence de pétrole, toutes les matières inflammables, explosives, radioactives ou toxiques ou tout autre produit dont la nature et/ou les quantités rejetées, est susceptible d'empêcher ou d'entraver le fonctionnement normal de la station d'épuration des eaux usées (par exemple: détergents,...etc.).

Les eaux usées industrielles doivent se conformer impérativement aux limites avant rejet dans le réseau public :

- ✓ Etre neutralisées à un PH compris entre 5,5 et 8,5. A titre exceptionnel, lorsque la neutralisation est faite à l'aide de chaux, le PH pourra être compris entre 5,5 et 9,5.
- ✓ Etre ramenées à une température inférieure ou au plus égale à 30C°.
- ✓ Ne pas contenir de composés cycliques hydroxylés, ni leurs dérivées halogénées.
- ✓ Etre débarrassées des matières flottantes, déposables susceptibles directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement ou de développer des gaz nuisibles ou incommodant les égoutiers dans leur travail.
- ✓ Ne pas contenir plus de **600 mg** de matière en suspension (**M.E.S**).
- ✓ Présenter une demande biochimique en oxygène inférieure, ou au plus, égale à **500 mg/1**.
- ✓ Présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote totale du liquide n'excède pas **150 mg/1** si on l'exprime en azote alimentaire, ou **200 mg/1** si on l'exprime en ions ammonium.
- ✓ renfermer de substances capables d'entraîner la destruction de la vie aquatique sous toutes ses formes à l'aval des points de déversement des collecteurs publics, dans les fleuves, cours d'eaux, lacs ou canaux.
- ✓ Présenter un équitox conforme à la norme **AFNOR T 9001**.

Le candidat acquéreur doit apporter toutes facilités pour prise d'échantillons de l'effluent afin de vérifier le caractère de celui-ci et mesurer le volume et le débit de décharge des effluents. A cet effet, un regard de visite sera exécuté à la limite et à l'intérieur de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux. Il ne pourra être refusé d'accès à ces installations aux agents des services compétents.

13.4 Raccordement sur les branchements du réseau public :

- Le système de prétraitement, de raccordement et de prétraitement des effluents devra être soumis par le candidat acquéreur à l'approbation des services compétents.

- Le dossier technique (plan, notice, procédé...) permettant de juger de l'importance et de l'adéquation des ouvrages aux types de prétraitement à effectuer, devra être joint à la demande écrite de raccordement au réseau.
- Tout raccordement sur les branchements du réseau public pour nécessité de chantier devra faire l'objet d'une demande écrite préalable, accompagnée des documents techniques indispensables (plans, notice descriptive...) permettant de juger l'importance des ouvrages prévus même à titre provisoire, pour éviter tout engorgement ou encombrement des réseaux publics.
- Préalablement à tout raccordement sur les branchements du réseau public, le candidat acquéreur devra en faire la demande par écrit à l'autorité compétente précisant l'état d'avancement de son opération et la nécessité de l'exécution des raccordements, ainsi que le volume et le taux de décharge.
- Préalablement à l'autorisation de raccordement aux égouts, le candidat acquéreur s'engage à autoriser les représentants accrédités compétents, offices ou concessionnaires, à visiter et contrôler les installations et réseaux exécutés sous sa direction, à effectuer tous travaux modificatifs ou confortatifs qui seraient exigés de sa part, ainsi qu'à assurer en présence de ses entreprises les essais et épreuves que ces agents estimeraient indispensables.
- Des essais à l'eau devront être exécutés en présence des autorités compétentes. Aucun essai dit «à la fumée » ne sera réputé valable. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière du candidat acquéreur.
- Al Omrane s'engage à réaliser entièrement les équipements du lotissement en :
 - Electricité.
 - Eclairage public
 - Eau potable.
 - Réseau de télécommunication.
 - Voirie.
 - Assainissement.
- Espaces verts et plantations seront réalisés par Al Omrane dans les espaces habilités.

Toute surpuissance supplémentaire est à la charge du candidat acquéreur.

ARTICLE 14 – INSERTION :

L'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges sera obligatoirement inséré dans tous les actes relatifs aux aliénations successives.

ARTICLE 15 - DECHEANCE

Il est expressément convenu entre les parties que la résiliation du présent cahier des charges, de la promesse ou du contrat de vente, sera automatique et de plein droit, sans formalité et sans préavis, ni indemnités au profit du candidat acquéreur, si l'un des événements prévus ci-dessous survient:

- non respect des dispositions du cahier de charges ;
- Non dépôt de demande de l'autorisation de construire conformément à l'article 10 du présent cahier des charges ;
- non valorisation du terrain objet de vente ;
- non obtention de l'autorisation de construire dans le délai imparti conformément à la législation et à la réglementation en vigueur ;
- Non achèvement des travaux en l'absence de cas de force majeure conformément à l'article 10 ci-dessus

Si les travaux ne sont pas encore entamés, les pénalités et indemnités en faveur d'Al Omrane selon le ou les événements survenus, ainsi que les modalités de remboursement des sommes dues au candidat acquéreur, sont celles prévues aux articles 7 et 10 ci-dessus.

Si les travaux sont entamés mais non achevés et lorsque les conditions de force majeures ne sont pas réunies, la commission procédera à une expertise pour déterminer la mise à prix et Al Omrane procède à la vente aux enchères du projet. Le montant de cette vente sera défalqué de **dix pour cent (10%)** à titre d'indemnité au profit d'Al Omrane. Il sera également défalqué de ce montant les charges supportées dans le cadre de l'expertise et la vente aux enchères. Le reliquat sera versé au candidat acquéreur.

ARTICLE 16 - DESISTEMENT

En cas de désistement d'un attributaire avant d'entamer les travaux, les pénalités et indemnités en faveur d'Al Omrane, ainsi que les modalités de remboursement des sommes dues au candidat acquéreur, sont celles prévues aux articles 7 et 10 ci-dessus.

Si les travaux sont entamés mais non achevés, la commission procédera à une expertise pour déterminer la mise à prix et Al Omrane procède à la vente aux enchères du projet. Le montant de cette vente sera défalqué de **quinze pour cent (15%)** à titre d'indemnité au profit d'Al Omrane. Il sera également défalqué de ce montant les charges supportées dans le cadre de l'expertise et la vente aux enchères. Le reliquat sera versé au candidat acquéreur.

ARTICLE 17 - QUITUS

Après exécution totale des clauses et conditions du présent cahier de charges, dûment constatée, Al Omrane donne quitus au candidat acquéreur sur présentation d'une copie certifiée conforme du certificat de conformité délivré par les autorités compétentes.

ARTICLE 18: REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige ou différend relatif à l'interprétation et/ou à l'exécution du présent sera soumis à l'arbitrage conformément aux articles 306 et suivants du Code de Procédure Civile, modifiés par le Dahir n° 1-07-169 du 30/11/2007 édictant l'exécution de la loi n° 05-08 publiée dans le B.O n°5584, en date du 06/12/2007.

Pour toutes contestations pouvant surgir, les parties déclarent vouloir recourir à la procédure d'arbitrage et que seul un arbitre unique sera désigné par la société Al Omrane, pour vider tout contentieux susceptible de surgir dans leurs rapports et trancher les différends opposant les parties au présent.

La deuxième partie est parfaitement au fait de cet élément, accepte la désignation de cet arbitre et s'engage à ne pas contester sa qualité.

Le dit arbitre appelé à rendre sa sentence dans un délai de deux mois, à compter de sa désignation, est dispensé, expressément et sans réserve, du respect des règles du Code de Procédure Civile. Il statuera en équité en tant qu'aimable compositeur.

Les parties renoncent, expressément et sans réserve, à tous recours, notamment par voie de rétraction, contre la sentence arbitrale et par voie d'appel contre l'ordonnance lui conférant l'exequatur.

Les honoraires de l'arbitre seront à la charge de la partie succombant.

ARTICLE 19 - ELECTION DOMICILE

Al Omrane fait élection de domicile à son siège social, le candidat acquéreur à l'adresse sus indiquée.

Le candidat acquéreur déclare que cette adresse demeure l'unique lieu de notification.

Les notifications seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants : (i) par remise en main propre contre reçu, (ii) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (iii) par pli acheminé par tous services de courrier express équivalent, (iv) par télécopie ou courrier électronique suivi d'une confirmation adressée dans les deux (2) jours ouvrable par l'un des trois moyens précités.

Ces notifications seront réputées avoir été effectuées ; (i) lorsqu'elles sont remises en main propre, à la date indiquée sur le reçu, (ii) lorsqu'elles ont été faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la date portée sur l'avis de réception ou, à défaut de réception, à la date de première présentation, (iii) lorsqu'elles ont été faite par pli acheminé par tous services de courrier express à la date portée sur le bordereau d'envoi ou la lettre de transport aérien par le service en question, (iv) lorsqu'elles sont effectuées par télécopie, à la date de l'avis d'émission de la télécopie, (v) lorsqu'elles sont effectuées par courrier électronique, à la date d'envoi du courrier électronique.

En cas de changement d'adresse, le candidat acquéreur devra, à peine d'inopposabilité, aviser Al Omrane de tout changement de l'adresse sus indiquée, des adresses postale et électronique, de numéro de télécopie et de destination, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

La lettre de mise en demeure est considérée et avoir été remise même s'elle est retournée avec la mention non réclamée, de changement d'adresse, adresse inconnue ou incomplète, locaux fermés.

ARTICLE 20 - AUTRES

En outre, afin de s'assurer la bonne gestion de la zone industrielle, il a été décidé de joindre au contrat de vente un avenant stipulant les points suivants :

1. L'engagement de faire la domiciliation du siège social du candidat retenu à Had Soualem ;
2. L'engagement de l'adhésion de la méthode de gestion de la dite zone ainsi que le prix du syndic imposé aux bénéficiaires ;
3. L'engagement d'installation de mécanismes de pré traitement des déchets avant l'évacuation dans les réseaux d'assainissement à la charge de l'attributaire.