

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'EQUIPEMENT ET DU TRANSPORT
OFFICE NATIONAL DES AEROPORTS



CAHIER DES CHARGES

CAHIER DES CHARGES
POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL A USAGE COMMERCIAL
EN ZONE HORS DOUANE

AEROPORT OUJDA ANGADS

PREAMBULE

Le présent cahier des charges n'est pas soumis aux dispositions du dahir du 2 Chaoual 1374 (24 Mai 1955) relatif aux beaux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal.

Le présent cahier des charges établi conformément au Dahir du 30 novembre 1918 relatif aux occupations temporaires du domaine public n'ouvre de ce fait, en aucune circonstance, aucun droit au profit du titulaire à invoquer la propriété commerciale ni l'application des dispositions du dahir du 2 Chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal.

Que le Soumissionnaire a pris connaissance des dispositions du dahir du 30 Novembre 1918 et qu'elle est d'accord sur ce qui a été prévue.

ARTICLE 1/ CONSISTANCE DE L'AUTORISATION

L'ONDA autorise l'adjudicataire de la présente consultation, ci-dessous désigné par le Soumissionnaire, à occuper temporairement un local pour l'exercice de l'une des activités suivantes en zone hors douane au Terminal 2 à l'aéroport Oujda Angads à charge pour lui de se conformer aux dispositions du présent cahier des charges :

- **Agence bancaire ;**
- **Produits et services de télécommunication ;**
- **Pharmacie ;**
- **Librairie, papeterie, Tabacs-journaux ;**
- **Bureau de change ;**
- **Réservations touristiques ;**

L'adjudication donnera lieu à la signature d'un document entre l'ONDA et le soumissionnaire désigné ci-dessous par « Convention ».

ARTICLE 2/ NATURE - SUPERFICIE -DESIGNATION

a/ NATURE

Les biens concédés sont constitués d'un local tel que désigné par les services de l'aéroport et porté sur le document qui sera joint intitulé Annexe A. Ce document qui constitue procès verbal de prise en possession sera joint à cette autorisation et en constituera pièce après visa des représentants des deux parties.

b/ SUPERFICIE

Un procès-verbal de remise des lieux sera dressé et signé conjointement par les deux parties. Ce document mentionnera la superficie réelle du local attribué.

c/ DESIGNATION

Les désignations des biens à occuper et à utiliser dans le cadre de la convention tels qu'ils résultent de cette affectation figureront sur le plan mis à disposition du Soumissionnaire.

Les plans fournis dans le cadre de cette appel a candidatures sont susceptibles de modification en fonction des besoins de l'ONDA.

Dés notification de l'affectation du local, le Soumissionnaire devra communiquer les plans d'aménagement à l'ONDA pour approbation.

Le Soumissionnaire est toujours réputé avoir une connaissance parfaite des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités.

Les biens sont mis à sa disposition tels qu'ils s'entendent et dans l'état où ils se trouvent le jour de l'attribution, sans garantie de mesure.

En conséquence, le Soumissionnaire, après la prise de possession, ne sera admis à réclamer aucune réduction de redevances, ni indemnités quelconques sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation, vices cachés, mauvais état des sols ou des sous-sols, incompatibilité avec l'utilisation prévue, en un mot de tous ses prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires.

ARTICLE 3/ DUREE

Cette autorisation est consentie pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date de début d'exploitation sanctionnée par un procès verbal conjointement signé. A la fin de cette période, elle sera renouvelable exceptionnellement une seule fois pour une durée égale; à défaut de résiliation formulée par l'une des parties trois mois à l'avance.

Le Soumissionnaire s'engage à démarrer l'exploitation de l'activité dans un délai n'excédant pas deux mois après la date de notification d'affectation du local, a défaut cette autorisation est considérée nulle et non avenue.

ARTICLE 4/ CONDITIONS FINANCIERES:

4.1 Redevance locative :

En contrepartie de l'autorisation d'occupation temporaire consentie, le Soumissionnaire s'engage à verser à l'ONDA, les redevances ci-dessous :

Redevance domaniale annuelle hors taxe calculée sur la base du taux de loyer par mètre carré occupé entre 1 800,00 et 2 100,00 Dh/M²/HT/AN et la superficie occupée telle qu'elle ressort du procès verbal de remise des lieux.

4.2 Redevance d'activité : Elle est fixe telle qu'elle découle de la soumission.

La redevance commerciale applicable est celle résultant du plus offrant.

Le montant de ces redevances pourra être augmenté en cours d'autorisation après un préavis de trois (3) mois.

4.3. Charges communes et locatives

Les charges communes : sont égales à **7%** de la redevance locative.

Les charges locatives : (électricité, eau) seront calculées selon la consommation réelle déterminée par sous-compteurs ou évaluées par les services techniques de l'ONDA.

Les charges communes et les charges locatives feront l'objet de factures particulières.

ARTICLE 5 / DOMICILE

Le Soumissionnaire s'engage à faire-part à l'ONDA de tout changement de l'adresse énoncée au préambule, supposée être son domicile.

ARTICLE 6/ MODALITES DE PAIEMENT

La redevance locative, les charges et communes sont facturées mensuellement et payables d'avance.

La redevance d'activité et les charges locatives sont payables mensuellement et à terme échu.

Il est stipulé que tout mois commencé est dû intégralement.

Le Soumissionnaire a trente (30) jours pour s'acquitter de ces redevances.

ARTICLE 7/ PENALITES DE RETARD

Nonobstant tout autre droit de recours, tout règlement non effectué à temps donnera lieu au paiement d'une pénalité égale à 1% des montants dus, par mois de retard.

ARTICLE 8 / NON REDUCTION DES REDEVANCES POUR CAS FORTUITS

Sauf les cas particuliers prévus par cette convention, les cas de force majeure et le cas de destruction totale ou partielle par cas fortuits des biens attribué, le Soumissionnaire ne pourra prétendre à aucune réduction des redevances pour non utilisation momentanée des lieux concédés ou autres cas fortuits ordinaires ou extraordinaires.

ARTICLE 9/ DEPOT DE GARANTIE

Le Soumissionnaire devra, avant la prise en possession des locaux et dans un délai de quinze (15) jours suivant la signature de la convention par le directeur général de l'ONDA, effectuer un dépôt de garantie égal au montant hors taxes semestriel des redevances domaniale et d'activité que notifié par l'ONDA.

Ce dépôt ne constitue pas une avance de paiement des redevances prévues à l'article 4 et ne confère aucuns droits contradictoires avec le régime juridique de la concession.

Ce dépôt restera acquis à l'ONDA durant l'occupation. Nonobstant les dispositions prévues ultérieurement son remboursement sera effectué soixante (60) jours après la date de fin d'occupation et après déduction de toutes les sommes dues.

Ce dépôt pourra être remplacé par une caution bancaire valable d'au moins une année. Le Soumissionnaire veillera à son renouvellement dès son expiration durant toute la durée d'occupation.

A la fin de l'occupation, la mainlevée sera prononcée sous un délai de trois (3) mois suivant la date d'évacuation des lieux à défaut d'une éventuelle compensation pour les sommes restant dues.

ARTICLE 10 / HEURES D'OUVERTURE ET DE FERMETURE

Les heures d'ouverture et de fermeture ainsi que les durées d'ouverture de la concession sont fixées en accord avec l'ONDA selon les nécessités de l'exploitation.

L'ONDA se réserve la faculté, si les besoins des usagers le justifient, de demander au Soumissionnaire préalablement avisé avec un délai raisonnable de tenir de façon passagère ou définitive son exploitation ouverte au-delà des heures fixées.

ARTICLE 11 / EXCLUSIVITES NON GARANTIES

Sauf dérogation, l'ONDA ne garantit au Soumissionnaire aucune exclusivité de vente de certains produits ou services. Il se réserve au contraire la faculté d'accorder à plusieurs Soumissionnaires l'autorisation d'exercer des activités pouvant avoir des similitudes avec l'activité exercée par le Soumissionnaire.

ARTICLE 12/ CONDITIONS DE VENTE

a/ Prix : Le Soumissionnaire est tenu de vendre ses produits ou de procurer ses services à la clientèle à des prix réglementaires ou normaux, qu'il s'oblige à porter au préalable à la connaissance de l'ONDA.

b/ Facture / Ticket : Le Soumissionnaire sera tenu de remettre à tout client une facture ou un ticket établis dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Les duplicata des factures seront conservés par le Soumissionnaire et numérotés d'une façon continue).

Le Soumissionnaire s'oblige à tenir une comptabilité conformément aux dispositions de la loi n° 9-88 relative aux obligations comptables des commerçants promulguée par le dahir n° 1-92-138 du 30 jourmada II 1413 (25 décembre 1992).

L'ONDA pourra faire vérifier auprès des clients que les prix indiqués sur les factures/tickets délivrées correspondent bien au service rendu.

ARTICLE 13/ APPROVISIONNEMENT

Le Soumissionnaire devra toujours assurer l'approvisionnement de ses unités en quantité et variété de produits, de telle sorte que la clientèle soit toujours assurée d'être satisfaite.

ARTICLE 14/ RECLAMATIONS ET SUGGESTIONS DES CLIENTS

L'ONDA se réserve la faculté de recueillir par tous procédés de son choix les appréciations des clients du Soumissionnaire.

Le Soumissionnaire aura l'obligation de transmettre immédiatement à l'ONDA toutes observations, réclamations ou suggestions présentées par les clients. Il les accompagnera de toutes explications, justifications et propositions utiles.

L'ONDA, de son côté, transmettra au Soumissionnaire les réclamations écrites qui lui seront parvenues. Il pourra demander au Soumissionnaire de fournir sur celles-ci par écrit les explications et propositions qu'il jugera convenables.

ARTICLE 15/ COMPTABILITE - VERIFICATION – PENALITES

Le Soumissionnaire s'oblige à l'égard de l'ONDA, indépendamment des obligations qui lui incombent de part son activité, à tenir des comptabilités régulières faisant apparaître distinctement les recettes procurées par l'exercice de l'exploitation autorisée par l'ONDA.

Pendant toute la durée de l'autorisation, le Soumissionnaire, ses ayants cause ou représentant sont tenus, toutes les fois que la demande leur en est faite, de mettre leurs bilans, livres et les pièces justificatives de leurs opérations commerciale à la disposition des représentants de l'ONDA.

D'une manière générales, ils doivent se prêter à toutes les vérifications et expertises que l'ONDA jugera nécessaire pour s'assurer de la régularité des comptes et de l'exacte observation des conditions

financières de l'autorisation et produire, dans les formes qui leurs seront indiquées, tous relevés et renseignements.

S'il est reconnu, soit pendant le cours de l'autorisation, soit postérieurement, que le Soumissionnaire dissimule tout ou partie des recettes ou bénéfices servant de base de calcul des redevances, il est passible envers l'ONDA, à titre de dommages et non perçus en sus de ces redevances elles-mêmes, sans préjudice de la dénonciation de l'autorisation et des poursuites qui peuvent être engagées contre lui.

ARTICLE 16/ RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES

Le Soumissionnaire fournira à l'ONDA, dans les formes qui lui seront indiquées et à sa demande, des états comportant tous renseignements d'ordre statistique concernant l'exploitation des services qu'il assure en fonction de la convention.

ARTICLE 17/ PERSONNEL DU SOUMISSIONNAIRE

Le Soumissionnaire s'oblige à ne laisser pénétrer dans les lieux attribués que le personnel strictement indispensable à l'activité autorisée et à l'utilisation normale des biens.

Ses employés et ouvriers seront soumis à tous les contrôles d'identité et autres et aux vérifications qui peuvent être exigées par les agents de l'ONDA et les services de police ou de douane.

A cet effet, le Soumissionnaire devra remettre à la personne responsable de l'ONDA la liste nominative de son personnel ainsi que tous les renseignements nécessaires à l'établissement de laissez-passer et d'autorisation d'accès des véhicules au parking.

Il devra être interdit au personnel :

- De changer de vêtements et d'entreposer des vêtements ailleurs que dans les locaux à usage de vestiaire réservés à cet effet.
- De prendre leurs repas ailleurs que dans les locaux réservés à cet effet (réfectoires, cantines éventuellement restaurant).

ARTICLE 18/ USAGE DES AUTORISATIONS - INTERDICTION DE MODIFIER L'UTILISATION PREVUE

Cette autorisation d'occupation et d'utilisation est accordée par l'ONDA dans le but préalablement déterminé dans les articles précédents de ce cahier des charges.

A défaut d'autorisation expresse et écrite, que l'ONDA a toujours la faculté de refuser, le Soumissionnaire est tenu de donner aux biens qu'il occupe l'utilisation prévue et s'interdit de la changer.

Il est interdit en conséquence au Soumissionnaire de l'autorisation de faire des biens qui lui sont affectés un usage anormal qui ne correspondrait pas à l'objet de l'autorisation et à la destination de ces biens, telle qu'elle a été prévue lors de leur construction ou de leur mise en place.

En outre, l'ONDA pourra s'opposer de plein droit à tout usage des biens attribués et à toute exploitation susceptible d'être la source d'accidents ou de dommages de toute nature, soit aux biens de l'ONDA, soit aux biens des autres occupants, des usagers ou des tiers, ou d'entraîner des risques d'insalubrité ou de causer un gêne pour les usagers ou pour le bon fonctionnement des installations.

Si, dans le délai imparti par une mise en demeure qui, en cas d'urgence, pourra être verbale, les prescriptions de l'ONDA tendant à la suppression de l'usage anormal ou abusif ne sont pas observées, l'ONDA pourra, de plein droit, intervenir et présenter toutes mesures nécessaires pour y mettre fin, au besoin en prenant possession de tout ou partie des biens attribués ou en modifiant, supprimant ou réparant les biens en cause aux frais, risques et périls du Soumissionnaire.

Toute cession totale ou partielle des droits que le Soumissionnaire détient en vertu de la convention, sans autorisation préalable de l'ONDA, entraînera la nullité pure et simple de cet acte ainsi que la résiliation de la convention.

La dépense exposée par l'ONDA sera alors facturée au Soumissionnaire, compte tenu de toutes les suggestions exceptionnelles résultant de ces interventions.

ARTICLE 19/ CONTROLE –INSPECTION ET SURVEILLANCE

Le Soumissionnaire est tenu de subir et de faciliter les inspections des représentants de l'ONDA, effectuées dans le but de veiller à la conservation tant générale que particulière de cette autorisation.

Il est, de même, tenu de subir et de faciliter la surveillance des services de douane, de police et sécurité de l'aérodrome, que cette surveillance soit exercée par des agents de l'ONDA ou par des agents de l'Etat.

Il ne pourra réclamer de ceux-ci aucun service spécial et extraordinaire. Il n'en est pas moins tenu d'assurer lui-même la surveillance directe des biens et locaux qui lui sont privativement attribués.

A cet effet, il peut, avec l'autorisation du Directeur Général de l'ONDA ou de son représentant, dans les conditions que celui-ci fixera, instituer des gardiens particuliers dont le choix sera soumis à l'approbation préalable de l'ONDA, qui le cas échéant, pourra exiger leur renvoi sans le motiver.

L'ONDA se réserve le droit de surveiller et de contrôler en permanence l'utilisation des biens mis à la disposition du Soumissionnaire de l'autorisation, lesquels doivent toujours être maintenus, dans toutes leurs parties, en parfait état de qualité et de fonctionnement pour permettre la bonne exécution du service public et la satisfaction des usagers.

Cette surveillance et ce contrôle n'impliquent pas la responsabilité de l'ONDA du gardiennage des biens à la disposition du Soumissionnaire, de ses propres biens, ceux de son personnel ou ceux de ses clients ou de tiers en relation d'affaire avec le Soumissionnaire.

ARTICLE 20 / CARACTERE PERSONNEL DES AUTORISATIONS INTERDICTION DE CEDER

Le Soumissionnaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement, en son nom et sans discontinuité, les biens mis à sa disposition. Il peut toutefois se faire représenter, par des agents appointés à l'exclusion de tout gérant libre. Ces agents sont engagés par le Soumissionnaire de l'autorisation qui en est responsable.

Il est interdit au Soumissionnaire, sauf autorisation expresse et écrite, de céder à des tiers, à titre gratuit ou onéreux, tout ou partie des droits qu'il détient de l'ONDA en vertu de la convention.

Dans le cas de cession totale ou partielle exceptionnellement autorisée, le Soumissionnaire cédant, jusqu'à expiration de l'autorisation, est entièrement et pécuniairement responsable, solidairement avec le nouveau Soumissionnaire, de l'accomplissement de toutes les obligations résultant de l'autorisation.

ARTICLE 21/ INTERDICTION DE NUIRE

Le Soumissionnaire s'engage à ne faire aucun acte susceptible de nuire à l'exploitation de l'ONDA ou d'entraver la bonne exécution du service public incombant à cet établissement.

ARTICLE 22/ PRISE EN POSSESSION DES BIENS ATTRIBUES ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession et sauf dérogation expresse, des états de lieux sont dressés contradictoirement entre un représentant de l'ONDA et du Soumissionnaire.

Si les biens à occuper comprennent des objets mobiliers ou du matériel n'ayant pas le caractère d'immeuble par destination, un inventaire est dressé dans les mêmes conditions.

Des états des lieux et des inventaires sont dressés dans les mêmes conditions lors de l'évacuation des lieux, pour quelque cause que ce soit.

La comparaison de ces états des lieux et inventaires sert de base pour déterminer, le cas échéant, les travaux de remise en état ou pour fixer les indemnités correspondantes à la charge exclusive de l'occupant.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles ou de mobilier effectué ou imposées par l'ONDA, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis, le cas échéant.

ARTICLE 23/ ENTRETIEN DES BIENS ATTRIBUES

Le Soumissionnaire aura la charge d'assurer la bonne conservation, l'entretien en bon état des biens mis à sa disposition par l'ONDA.

L'entretien devra être assuré dans des conditions telles que les biens satisfassent toujours par leur présentation et leur bon état au niveau général de tenue de l'ensemble des installations terminales et spécialement des locaux publics de ces installations.

En conséquence, l'ONDA pourra exiger du Soumissionnaire par des consignes générales ou particulières qu'il observe certaines périodicités dans le rythme des travaux et opérations d'entretien qui lui incombent.

Ces travaux et opérations devront également être conduits de telle sorte qu'ils n'altèrent pas ou ne modifient pas la nature et la qualité des éléments constitutifs, matériaux et accessoires des biens immobiliers concédés. A défaut, l'ONDA pourra exiger réfections et remplacements qui se révéleraient nécessaires.

En plus des réparations courantes dites locatives que le Soumissionnaire est tenu d'assurer périodiquement, il est tenu de procéder aux grosses réparations telles que le remplacement d'éléments vétustes ou réfection de toitures et de procéder à la remise en état des locaux détériorés.

Les biens constitués ou remplacés par le Soumissionnaire à la suite de remise en état deviendront la propriété de l'ONDA. Ils devront être identiques ou équivalents à ceux d'origine. Ces remplacements seront préalablement décidés et les travaux et opérations en résultant exécutés, en accord avec l'ONDA.

En cas de retard ou de négligence dans l'exécution des obligations définies ci-dessus, il y sera pourvu d'office aux frais, risques et périls du Soumissionnaire après mise en demeure adressée par écrit et restée sans effet.

ARTICLE 24/ NETTOYAGE

La bonne tenue des lieux occupés, l'enlèvement des ordures, immondices, débris, gravats sont obligatoires et sont à la charge du Soumissionnaire qui, à cet effet a la faculté de recourir au service d'enlèvement des ordures organisé et assuré par l'ONDA, sauf à supporter en sus des redevances la part de dépense dans le fonctionnement de ce service.

Le Soumissionnaire est tenu d'assurer le nettoyage des biens mis à sa disposition.

Il est tenu d'observer les consignes générales ou particulières suivant lesquelles l'ONDA pourra définir les modalités de nettoyage de tout ou partie de ces biens, notamment en ce qui concerne les fréquences minimales à observer, les horaires à respecter, les matériels et produits à utiliser, les conditions d'enlèvement des déchets et des ordures.

A la demande de l'ONDA, le Soumissionnaire devra justifier que les contrats de nettoyage qu'il aurait pu passer avec toute entreprise prévoient le respect de ces consignes générales et particulières. En toute hypothèse, le Soumissionnaire demeurera seul responsable vis à vis de l'ONDA des infractions commises par son entrepreneur.

L'ONDA se réserve le droit de vérifier l'état de propreté et de salubrité des biens mis à la disposition du Soumissionnaire ou utilisés par lui s'il s'agit d'éléments complémentaires qu'il aurait mis en place. En cas de carence du Soumissionnaire et après une mise en demeure qui, en cas d'urgence pourra être verbale, l'ONDA pourra intervenir de plein droit et faire procéder aux travaux de nettoyage et prendre les mesures de salubrité. Les dépenses exposées par l'ONDA lui seront facturées compte tenu de toutes suggestions résultant de chaque intervention.

ARTICLE 25/ QUALITE DE SERVICE

Le Soumissionnaire s'engage à assurer une bonne qualité des services et des prestations fournis en se conformant notamment aux obligations de présence d'un effectif suffisant pour répondre à la demande de la clientèle.

ARTICLE 26/ PENALITE POUR NON RESPECT DES CONSIGNES

Outre les sanctions prévues par la présente convention pour non-respect des clauses, le Soumissionnaire est soumis aux pénalités suivantes :

- Mauvaise qualité de service : Amende variante de 25 à 75% du montant de la redevance d'activité du mois où le constat a été effectué et selon la gravité de l'infraction.
- Augmentation illicite des prix : Amende égale à 25% du montant de la redevance d'activité du mois où le constat a été effectué.
- Non-respect des heures d'ouverture : Amende égale à 25% du montant de la redevance mensuelle.

Les pénalités ci-dessus seront appliquées automatiquement après notification écrite d'une mise en Demeure au Soumissionnaire.

ARTICLE 27/ REPRISE TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX ATTRIBUES ,INTERET PUBLIC

Dans le cas où des travaux sont décidés dans l'intérêt de l'exploitation de l'aérodrome ou pour tout autre motif d'intérêt général, l'ONDA se réserve expressément la faculté de les faire exécuter partout où besoin est.

Sous réserve, sauf cas d'urgence, d'un préavis de deux mois par lettre recommandée, et si certains travaux présentent un caractère exceptionnel soit comme nature, soit comme durée, de même que si l'exécution du service public dont il a la charge l'exige, l'ONDA se réserve la faculté de reprendre tout ou partie des biens occupés par le Soumissionnaire. Celui-ci s'oblige à évacuer les lieux et locaux dont la reprise est nécessaire.

Dans ces éventualités, le Soumissionnaire ne peut s'opposer ni à l'exécution des travaux ni à la reprise totale ou partielle des biens mis à sa disposition.

Il ne peut prétendre à aucune indemnité pour pertes, dommages, troubles de jouissance, éviction temporaire ou définitive.

Toutefois, il peut obtenir le remboursement des dépenses justifiées qu'il aurait pu être amené à supporter à l'occasion de la transformation ou de l'aménagement des lieux attribués, sous réserve que lesdits travaux aient été exécutés dans les conditions prévues à l'article suivant, le remboursement sera accordé par l'ONDA sous déduction de l'amortissement industriel normal.

En outre, dans les mêmes éventualités, le Soumissionnaire a toujours la faculté d'obtenir la résiliation pure et simple, totale ou partielle, de cette convention et il serait remboursé, en tout ou partie, des redevances payées d'avance.

Dans les mêmes éventualités et dans l'hypothèse où le Soumissionnaire s'en tient soit au maintien de l'autorisation pour les biens restant à sa disposition, soit au transfert de l'autorisation sur les lieux de remplacement mis à sa disposition, les redevances fixées deviennent applicables à compter de la date de la reprise effective des biens dont le Soumissionnaire est privé.

Les demandes tendant à obtenir soit la résiliation de la convention, soit la réduction des redevances ne sont redevables que si elles parviennent au Directeur Général de l'ONDA au plus tard dans les deux mois suivants soit l'achèvement des travaux, soit la notification du deuxième alinéa du présent article.

ARTICLE 28/ MODIFICATIONS ET AMENAGEMENTS PAR LE SOUMISSIONNAIRE DES BIENS MIS A SA DISPOSITION

Le Soumissionnaire ne pourra entreprendre des travaux améliorant, modifiant ou complétant les biens mis à sa disposition, y compris la réalisation d'installations ou d'équipements fixes et la mise en place de matériels comportant une alimentation spéciale assurée par des réseaux de distribution des installations aéroportuaires, qu'après autorisation écrite de l'ONDA.

Suivant les cas, pour obtenir cette autorisation, le Soumissionnaire est tenu de soumettre à l'ONDA tous les projets d'exécution des travaux, installations ou équipement à réaliser, de même que les projets de mise en place de matériels. Ces projets devront comprendre les plans, dessins, mémoires explicatifs, devis descriptif permettant de déterminer les ouvrages ou modifications à réaliser et les dispositions de toutes les installations, équipements et matériels.

L'ONDA aura la faculté soit d'approuver les projets, soit de les rejeter, soit de prescrire toutes modifications qu'il estimera convenables, notamment pour assurer la bonne conservation et la complète utilisation des ouvrages et dépendances des installations aéroportuaires. Faute de notification de décision dans le délai d'un mois, les projets seront réputés acceptés.

Tous les travaux, installations et équipements devront être réalisés et le matériel mis en place conformément aux projets approuvés compte tenu des modifications prescrites, en faisant usage de matériaux et fournitures de bonne qualité, mis en œuvre suivant les règles de l'art sous le contrôle des techniciens de l'ONDA.

L'ONDA se réserve de fixer des délais d'exécution, de même que de prescrire, pendant les travaux, l'observation de certaines dispositions, périodes et heures de travail, précautions particulières, etc ..., visant à sauvegarder le bon usage et le bon fonctionnement des installations.

Eventuellement, il pourra être demandé au Soumissionnaire d'accepter que certains travaux ayant une incidence sur le bon fonctionnement des équipements généraux soient exécutés pour son compte et à ses frais par l'ONDA ou ne soient exécutés que par des entreprises figurant sur une liste d'entreprises agréées pour ces travaux par l'ONDA, liste qui sera tenue à la disposition du Soumissionnaire.

Sauf accord écrit par l'ONDA, le coût des travaux, des installations et des équipements ainsi réalisés ou du matériel mis en place par le Soumissionnaire, alors même qu'il s'agirait d'améliorer les biens attribués ou l'exploitation autorisée, sera à la charge exclusive du Soumissionnaire, y compris tous frais accessoires.

Au cas où des travaux seraient exécutés, des installations ou des équipements réalisés, des matériels mis en place, sans que les dispositions qui précèdent ou les mesures particulières prescrites aient été observées, l'ONDA pourra exiger de plein droit la remise des biens attribués dans leur état primitif ou la suppression des installations, équipements ou matériels mis en place le cas échéant, après mise en demeure écrite demeurée sans effet, l'ONDA pourra y procéder d'office aux frais, risques et périls du Soumissionnaire, nonobstant l'application, s'il y a lieu de la clause de révocation.

ARTICLE 29 / IMPOTS ET TAXES

Sauf dérogation, le Soumissionnaire aura également à supporter, en sus des redevances, la charge de tous les impôts, y compris l'impôt foncier et les taxes assimilées, auxquels sont ou viendraient à être assujettis les biens mis à sa disposition ou auxquels peuvent être assujettis ces mêmes biens à la suite de construction, travaux et installations qui viendraient à y être effectués.

Il doit en outre s'acquitter régulièrement pendant la durée de l'autorisation, de telle sorte que l'ONDA ne puisse jamais être inquiété ni mis en cause à ce sujet, les impôts de toutes natures auxquels il est assujetti du fait de l'utilisation donnée aux biens concédés et notamment, tous impôts mobiliers, de patente, licences, taxes, droits de douanes et autres impôts ou contributions, actuels ou futurs perçus soit par l'Etat, soit par les collectivités locales.

ARTICLE 30 / RESPONSABILITE - ASSURANCE

Après affectation du local et jusqu'au terme de la location, le locataire, en sa qualité de gardien détenteur du local loué, est seul responsable;

a- de tous dommages occasionnés du fait du local loué, quelle qu'en soit la cause.

b- de tous dommages frappant le local loué, quelle qu'en soit l'origine.

c- Tous vols, pertes, avaries survenus sur les lieux occupés.

A ce titre, le locataire s'engage à souscrire des polices d'assurances auprès d'une compagnie d'assurance solvable et en justifier le paiement sur simple demande de l'ONDA.

Les polices d'assurances doivent mentionner expressément que le local est la propriété exclusive de l'ONDA et qu'en cas de sinistre, qu'elle qu'en soit la nature, l'indemnité devra être versée directement par la compagnie d'assurance à l'ONDA dont une délégation, doit être fournie par le locataire.

Le locataire s'oblige à maintenir ces assurances pendant toute la durée du contrat, à payer directement les primes à la compagnie et en justifier le paiement sur simple demande de l'ONDA.

Au plus tard, dans les quarante huit heures suivant tout sinistre subi ou provoqué sur le local loué, le locataire informe l'ONDA, par lettre recommandée, fait toute déclaration à la compagnie d'assurance et doit faire tout le nécessaire pour permettre l'expertise.

En cas de sinistre, le locataire doit remettre en état le local à ses frais. Après justification de cette remise en état appuyée par présentation des factures acquittées et règlement des loyers restant dus, l'ONDA crédite le locataire du montant des indemnités reçues de la compagnie d'assurance.

ARTICLE 31/ AFFICHAGE ET PUBLICITE

Sauf dérogation ou autorisation expresse et écrite de l'ONDA, l'affichage et la publicité sont interdits au Soumissionnaire sur ou dans les lieux attribués de même que sur ou dans les installations qui viendraient à y être édifiées.

Dans le cas de publicité autorisée, les affiches, panneaux publicitaires, enseignes lumineuses, etc... doivent préalablement à leur installation recevoir l'agrément de l'ONDA.

ARTICLE 32 / PROHIBITIONS DIVERSES

Il est interdit, sous réserve d'autorisation spéciale de la part de l'ONDA, de placer des clôtures, de créer des passages et voies d'accès autres que ceux existants, d'entraver d'une façon quelconque la libre circulation des agents, ouvriers, véhicules de l'ONDA de ses entrepreneurs et des autres Soumissionnaires d'autorisations.

ARTICLE 33/ CAS SPECIAUX DE REVOCATION

Indépendamment des autres cas prévus par la présente convention, l'autorisation accordée peut être révoquée d'office par et au gré du Directeur Général de l'ONDA :

1) En cas de mauvaise tenue des lieux, de réclamations reconnues justifiées de la clientèle mais seulement après une observation écrite de l'ONDA demeurée sans effet à l'expiration d'un délai ne pouvant être inférieur à quinze jours.

2) Dans le cas de dissimulation établie de recettes, bénéfiques servant de base au calcul proportionnel (redevance commerciale)

Dans ce dernier cas, la révocation pourra être prononcée d'office, sans mise en demeure préalable.

ARTICLE 34 / CAS DE REVOCATION A TITRE DE SANCTION

L'autorisation peut être révoquée ou suspendue :

1) Faute par le Soumissionnaire de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de cette convention.

2) Dans le cas de non-paiement des redevances, factures de fournitures et services et non remboursement d'impôts.

La révocation ou fermeture intervient après une simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet dans le délai imparti qui, sauf le cas d'urgence, n'est pas inférieur à quinze jours. Elle est prononcée par décision du Directeur Général de l'ONDA, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux et a son plein effet à compter du jour de la notification de cette décision par lettre recommandée.

La décision de révocation ou de fermeture prononce et fixe le délai imparti au Soumissionnaire pour évacuer les lieux.

En cas de révocation ou de fermeture, le Soumissionnaire, non seulement ne peut prétendre à aucune indemnité, mais n'a pas droit au remboursement des redevances payées d'avance ou en cours, sans préjudice des paiements à effectuer par ce Soumissionnaire de toutes sommes qu'il peut rester devoir à l'ONDA.

ARTICLE 35 / CAS DE RESILIATION

L'autorisation est en outre résiliable de plein droit :

- 1) Au cas où le Soumissionnaire cesserait d'exercer ou d'être autorisé à exercer l'activité ayant motivé l'autorisation.
- 2) En cas de redressement ou de liquidation judiciaire ou de déconfiture déclarée du Titulaire.
- 3) En cas de dissolution de la société, de faillite, de liquidation ou de déconfiture déclarée du Soumissionnaire.
- 4) En cas de condamnation pénale entraînant la cessation provisoire ou définitive des activités de la société.
- 5) Dans le cas de destruction totale ou partielle par cas fortuits des biens attribués.

La résiliation est prononcée par décision du Directeur Général de l'ONDA dès que l'événement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance, sans qu'il soit nécessaire de ne remplir aucune formalité devant les tribunaux. Elle a son plein effet, au gré de l'ONDA, soit rétroactivement, soit à compter de la date de l'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux occupés.

Dans ces cas de résiliation, le Soumissionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité. Après paiement de toutes les sommes qu'il peut rester devoir à l'ONDA, il a droit au remboursement des redevances payées d'avance.

La résiliation peut, d'autre part, être prononcée, au gré de l'ONDA, pour tout motif reconnu justifié, sous réserve que la demande en soit présentée par le Soumissionnaire au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée au Directeur Général de l'ONDA.

Dans ce cas, la résiliation n'a effet qu'à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation des lieux occupés. Les redevances payées restent acquises à l'ONDA à titre d'indemnités. Après paiement de toutes les sommes dont le Soumissionnaire peut être redevable envers l'ONDA, il ne peut prétendre à aucun remboursement.

Il est rappelé, enfin, que l'autorisation peut être résiliée d'un commun accord dans les conditions prévues à l'article concernant l'exécution des travaux par l'ONDA, reprise totale ou partielle des lieux attribués dans l'intérêt du service public.

ARTICLE 36/ EVACUATION DES LIEUX OCCUPES EN FIN D'OCCUPATION

En fin d'occupation, soit à la date d'expiration de la date de l'autorisation, soit à l'expiration du délai imparti en cas de révocation ou de résiliation, le Soumissionnaire est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif si l'ONDA l'exige.

A défaut, le Soumissionnaire qui se maintient sera tenu de payer à l'ONDA, par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si l'ONDA l'exige, une indemnité égale au centième de la redevance proportionnelle.

L'ONDA a le droit de faire procéder aux frais, risques et périls du Soumissionnaire, toutes démolitions des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif. Les installations ou aménagements immobiliers réalisés par le titulaire reviendront en bon état d'entretien et en toute propriété à l'ONDA sans indemnités.

ARTICLE 37 / CLAUSES DE SURETE

Le Soumissionnaire, s'il est amené à demander des titres d'accès pour son personnel et éventuellement des véhicules, est tenu de désigner un « correspondant sûreté ».

Après avoir suivi obligatoirement la formation sûreté prévue à cet effet au sein du centre AVSEC de l'ONDA, le correspondant sûreté sera chargé :

- De la validation et de la signature des demandes de permis d'accès.
- Le cas échéant, de proposer les sanctions internes en cas de déviance de comportement.
- De la tenue à jour des programmes (sûreté, qualité et formation)
- De la rédaction de la partie sûreté des fiches de fonction par métier (pour les contributeurs actifs)
- De la gestion de la trace de la formation

ARTICLE 38 / DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Cette autorisation accordée par l'ONDA au Soumissionnaire est consentie en vertu de :

- La loi n° 25-79 portant création de l'Office des Aéroports de Casablanca promulguée par le Dahir n°1.80.350 du 11 Rajab 1402 (6 mai 1982).
- De la loi n°14-89 promulguée par le Dahir n°1.89.237 du 1er Joumada II 1410 (30 Décembre 1989) portant la transformation de l'Office des Aéroports de Casablanca en Office National Des Aéroports.

Et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les occupations temporaires du Domaine Public de l'Etat.

ARTICLE 39 / OBSERVATION DES LOIS, REGLEMENTS, MESURE DE POLICE, CONSIGNES ETC....

Le Soumissionnaire d'autorisation est tenu de se conformer notamment :

- a/ Aux lois et règlements généraux applicables aux Maroc, en particulier à ceux fixant les conditions d'exercice de leur fonction.
- b/ Aux lois et règlements relatifs au contrôle des frontières.
- c/ Aux règlements généraux et particuliers relatifs à l'exploitation des Aéroports ainsi qu'à toute consigne général ou particulière permanente ou temporaire qui serait mise en vigueur par les autorités compétentes.

En aucun cas, il ne pourra réclamer de l'Office National des Aéroports, une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

Il doit toujours, en temps voulu, se munir des autorisations administratives, accomplir lui même toutes les formalités et se soumettre à toutes les obligations compatibles les unes et les autres avec l'utilisation donnée aux biens mis à sa dispositions s'il y a lieu avec les opérations professionnelles, commerciales, industrielles ou autres qu'il peut y effectuer, de telle sorte que l'Office National des Aéroports ne soit jamais mais en cause à un titre quelconque.

Il garantit l'Office National des Aéroports contre toute action consécutive aux opérations professionnelles, commerciales, autres réalisées dans les lieux attribués.

ARTICLE 40 / VALIDITE DE L'ENGAGEMENT

Cette convention ne devient valable et exécutoire qu'après signature du Directeur Général de l'ONDA.

ARTICLE 41 / JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations auxquelles peuvent donner lieux les autorisations d'occupation accordées par l'ONDA sont de la compétence des tribunaux de Casablanca.

ARTICLE 42/ FRAIS

Le Soumissionnaire devra remplir les formalités légales, administratives et fiscales afférentes à la convention. Il s'engage à acquitter tous impôts et taxes relatifs à la convention, notamment les droits de timbres et d'enregistrement, tels que ces droits résultant des lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 43/ CARACTERES DES CLAUSES DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges sont de rigueur et ne pourront sous aucun prétexte être éludées ou réputées comminatoires.

Le fait même par le Soumissionnaire de signer cette convention constituera de sa part reconnaissance irrévocable au profit de l'ONDA des droits qui lui sont réservés et des obligations prévues dans les divers articles.

LE SOUMISSIONNAIRE
(lu et approuvé)

LE