

REPUBLIQUE TUNISIENNE
MINISTÈRE DE L'INDUSTRIE, DES MINES ET DE L'ÉNERGIE

LA COMPAGNIE TUNISIENNE DE FORAGE « CTF »



CAHIER DES CHARGES
VENTE AUX ENCHERES SOUS PLI FERME D'UN TERRAIN SIS AU
CENTRE URBAIN NORD-TUNIS
SECTION B2, LOT 4
TITRE FONCIER N°:220500 TUNIS

JANVIER 2025

SOMMAIRE

I- CAHIER DES CHARGES

II- LETTRE DE SOUMISSION

III- ANNEXES:

- 01.** Identification du soumissionnaire.
- 02.** *Copie du titre foncier du terrain
- 03.** *Copie du cahier des charges AFH.
- 04.** Modèle de déclaration sur l'honneur.
- 05.** Modèle de la caution bancaire.

* Documents seront remis à toute personne intéressée suite demande présentée à cet effet.

I-CAHIER DES CHARGES

Article 1^{er} : Préambule

La Compagnie Tunisienne de Forage « CTF » sise au 19.Rue de l'Artisanat Charguia 02 ARIANA se propose de céder **aux enchères sous pli fermé** un terrain nu, clôturé, d'une superficie de 2525 m², dans l'état où il se trouve, **situé au Centre Urbain Nord Tunis. Section B2, LOT 4.**

Article 2 : Objet de la vente aux enchères sous pli fermé

Le présent cahier des charges a pour objet de régir les conditions de la cession par voie de mise aux enchères sous pli fermé d'un terrain nu, clôturé, propriété de La Compagnie Tunisienne de Forage « CTF » objet du titre foncier N° :**220500 Tunis**

Article 3 : Descriptif

Le terrain est situé au Centre Urbain Nord Tunis : section B2, LOT 4, d'une superficie de : **2525m²**. La construction sur le terrain est régie par le cahier des charges de l'AFH. Le nombre d'étage **autorisé est de 12** (le détail au niveau de l'extrait du cahier des charges AFH B-2)

Article 4 : Situation juridique du terrain

L'origine de la propriété est l'acquisition auprès de l'Agence Foncière de l'Habitat « AFH »

Le terrain mis à la vente est propriété de La Compagnie Tunisienne de Forage « CTF » Objet du titre foncier N° :**220500 Tunis**.

La vente de ce terrain est autorisée en vertu du décret n°2023-584 du 13/09/2023 promulgué au J.O.R.T n°105 du 14/09/2023, portant modification du décret gouvernemental n°2021-327 du 05/05/2021 relatif à la fixation des missions de l'Agence Foncière de l'Habitation (AFH).

La CTF s'engage à faire tout le nécessaire auprès de l'AFH pour accorder à l'acquéreur du terrain un délai raisonnable pour la construction.

Article 5: Conditions d'accès à la soumission

Toute personne physique ou morale capable de s'obliger, peut moyennant le téléchargement ou le retrait d'un original du présent cahier des charges auprès de la CTF, présenter une offre d'achat.

Le candidat/soumissionnaire peut se présenter seul ou en groupement auquel cas, un chef de file responsable de relations avec la CTF, doit être explicitement mandaté et désigné dans le dossier de candidature. Il signe l'offre et il est le seul responsable vis-à-vis de la CTF.

Article 6 : Visite des lieux

Tout soumissionnaire pourra visiter les lieux durant les jours ouvrables, pendant les heures de travail muni du présent cahier des charges sur rendez-vous fixé au préalable auprès de :

LA COMPAGNIE TUNISIENNE DE FORAGE
19 ,RUE DE L'ARTISANAT CHARGUIA 02 ARIANA 2035

Tel:70.837322 /50 377 103

Article 7:Engagement du soumissionnaire

Le soumissionnaire est censé avoir visité le terrain mis à la vente, apprécié à son point de vue et sous sa responsabilité, l'état des lieux, la situation juridique du dit terrain, reconnaît avoir consulté le titre foncier N ° :**220500 Tunis** et déclare, du fait de sa soumission, l'accepter dans l'état où il se trouve.

Article 7-Bis: Additif au présent cahier des charges

Les soumissionnaires ayant retiré le cahier des charges, peuvent demander, par écrit via l'email : **hassen.klai@ctf.com.tn** ; des éclaircissements concernant l'opération de vente aux enchères sous pli fermé du terrain, et ce, au plus tard 05 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres. La CTF, si elle juge opportun, établira un additif d'éclaircissement et le transmettra aux candidats ayant retiré le cahier des charges, et ce, au plus tard 3 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres.

Il est de même permis à **La CTF** d'envoyer aux candidats ayant **téléchargé** le dossier d'appel d'offres, au plus tard **CINQ (05) jours** avant la date limite définie pour la remise des offres, un complément d'éclaircissement et d'information pour apporter davantage de précisions sur le

dossier de vente aux enchères sous pli fermé, sans toutefois modifier l'objet de la vente.

Article 8:Processus de vente

1- le processus de vente se déroulera de la façon suivante:

- **une vente aux enchères sous pli fermé** sur dossier régie par le présent cahier des charges.
- «les soumissionnaires » à **la vente aux enchères sous pli fermé** soumettront les dossiers conformément aux conditions du présent cahier des charges.

2- Offre d'achat: le dossier de l'offre d'achat doit comporter 2 sous dossiers:

a- Un dossier administratif constitué des pièces et documents suivants:

- Une déclaration sur l'honneur certifiant que le candidat ne fait l'objet d'aucune procédure judiciaire, qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de faillite, de liquidation judiciaire ou de procédure similaire et qu'il est **en règle avec l'impôt**,
- Le présent cahier des charges paraphé à chaque page, dûment signé, daté et comportant le cachet du candidat ou de son représentant légal portant la mention manuscrite «**Lu et Approuvé** » (pour les personnes physiques, le cachet n'est pas obligatoire).
- Les pouvoirs légaux du signataire de la soumission,
- Une décision collective de tous les membres du groupement, au cas où la candidature est présentée par un groupement, désignant et mandant un chef de file, seul habilité à représenter le groupement, avec signature de chacun des membres du consortium.

b- Un dossier financier comportant les documents suivants :

- La lettre de soumission, dont le modèle est joint au présent cahier des charges, dûment remplie, comportant l'offre financière en HTVA et autres taxes le cas échéant, exprimée en dinar tunisien, datée, signée par le candidat ou par son représentant légal et portant la mention manuscrite « **Lu et Approuvé** ».
- Une caution bancaire d'un montant de : **10 000 dinars**.

Article 9:Caution bancaire de soumission

Pour la validité de l'offre, le soumissionnaire doit obligatoirement joindre à son offre une caution bancaire payable à première demande au profit de la CTF d'un montant de **dix mille dinars tunisien(10.000 DT)** délivrée par une banque tunisienne (voir modèle de la caution en annexe), qui servira à garantir le maintien de l'offre et la finalisation de l'opération de cession.

La validité de cette garantie bancaire est de 120 jours à compter du lendemain de la date limite de remise des offres.

Cette garantie bancaire ne sera restituée aux soumissionnaires non retenus ainsi que **pour le soumissionnaire retenu, qu'après conclusion du contrat de vente et le paiement intégrale du prix du terrain et son versement dans le compte de la CTF, et ce, dans le cadre du délai de validité de la caution éventuellement prorogé.**

Article10: Date de remise des offres

Les soumissions doivent parvenir à La Compagnie Tunisienne de Forage « CTF » au plus tard à la date limite de réception des offres fixée dans l'avis de **la vente aux enchères sous pli fermé** (seul le cachet du Bureau d'Ordre Central de la CTF faisant foi).les soumissionnaires peuvent demander une extension du délais de la remise des offres aux moins 05 jours calendaires avant la date limite des remises des offres, l'extension -le cas échéant- doit être envoyée à tous les candidats ayant **téléchargé / retiré** les cahiers des charges .

Article 11:Durée de validité des offres

Les soumissionnaires restent engagés par leurs offres pendant une durée de 120 jours à partir du lendemain de la date limite de remises des offres. Pendant cette période, le candidat/soumissionnaire ne peut se soustraire à ses engagements sous peine d'application de mesures mentionnées à l'article 14 de cahier des charges.

Article 12: Remise des offres – Cas de rejet des offres

1- Remise des offres :

Les offres doivent être envoyées, sous plis fermés, à La Compagnie Tunisienne de Forage « CTF » par voie postale recommandé ou par rapide poste, ou remises directement au Bureau d'Ordre Central contre décharge à l'adresse suivante :

**LA COMPAGNIE TUNISIENNE DE FORAGE
19 ,RUE DE L'ARTISANAT CHARGUIA 02 ARIANA 2035**

- **L'enveloppe extérieure ne doit porter aucune mention de nature à identifier le soumissionnaire.**
- Outre l'adresse sus indiquée, cette enveloppe doit porter la mention:

**«Ne pas ouvrir»
Vente aux enchères sous pli fermé d'un terrain,
Appartenant A LA COMPAGNIE TUNISIENNE
DE FORAGE
19 ,RUE DE L'ARTISANAT CHARGUIA 02 ARIANA 2035**

Cette enveloppe doit contenir les pièces constitutives mentionnées à l'article 9 ci-haut, dument remplies avec indication du nom et des coordonnées complètes du soumissionnaire.

Si l'offre est consortiale, elle doit préciser l'association envisagée, sa forme juridique, ainsi que les références de chaque partenaire. Chaque membre du consortium sera solidairement responsable des engagements pris par le soumissionnaire tant en ce qui concerne le paiement qu'en ce qui concerne les autres obligations résultant du présent cahier des charges.

2- Cas de rejet des offres:

- **Est considérée comme nulle, toute offre parvenue après la date limite de remises des offres mentionnée dans l'avis de la vente aux enchères sous pli fermé.**
- **Toute offre dont l'enveloppe extérieure comporte une indication sur le prix ou des données sur l'offre financière sera rejetée.**
- **Toute offre ne comportant pas la caution bancaire sera rejetée.**
- **Au cas où un candidat participera à plus d'une offre (tout seul ou en groupement), l'ensemble des offres correspondantes seront rejetées.**

Article 13: Processus du choix du soumissionnaire

La séance d'ouverture des plis sera publique, elle se déroulera au lieu et date indiqués à l'avis de la vente aux enchères sous pli fermé.

Une commission, désignée pour l'ouverture et l'examen des offres, procèdera aux opérations suivantes :

- Examen des pièces contenues dans le dossier administratif,
- Classement des offres reçues,
- Demander éventuellement aux soumissionnaires des informations complémentaires ou/et l'amélioration de leurs offres (sous plis fermés)
- Proposer de retenir l'offre du soumissionnaire le plus offrant.
- En cas d'égalité des offres, la commission compétente demande aux soumissionnaires concernés de présenter une offre meilleure dans les délais fixés

LA CTF se réserve le droit de déclarer l'opération infructueuse au cas où l'offre n'atteint pas le montant de la mise à prix ou le prix n'est pas convainquant, ou si aucune offre ne serait jugée acceptable.

Article 14 : Notification des résultats de la sélection

La CTF s'engage à répondre à tous les soumissionnaires des résultats de la sélection après approbation des commissions compétentes.

A cet effet, une notification écrite leur sera adressée individuellement.

Les candidats dont les offres ne sont pas retenues, recevront leurs garanties bancaires conformément à l'article 11 si-dessus mentionné ;

Le candidat retenu recevra une notification dans ce sens. En cas de désistement du soumissionnaire, il ne peut récupérer sa caution ; La CTF procédera à la mise en jeu de la caution auprès de la banque concernée

Dans ce cas, la CTF peut, si elle le juge opportun, passer à l'offre suivante ou déclarer l'opération de vente infructueuse.

Article 15 : Modalités de paiement

Le soumissionnaire doit :

- Présenter le schéma de financement (crédit bancaire, fond propre, autres....)
- S'acquitter du montant total de l'acquisition de la manière suivante:
 - verser - par cheque certifié ou par virement bancaire - une seule avance de 20% du montant de l'offre, dans un délai de vingt (20) jours calendaire à partir de la date de la notification de la décision qui lui sera adressée, moyennant une promesse de vente.
 - s'acquitter du reste, soit 80% du montant total d'acquisition, à la signature du contrat, et

ce, dans un délai ne dépassant pas quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la notification le désignant comme acquéreur, ce délai sera prolongé d'un mois à la demande du soumissionnaire retenue.

Si le soumissionnaire retenu ne finalise pas l'opération de cession dans le délai susmentionné, il ne peut prétendre la restitution du montant de l'avance qu'après la retenue par la CTF d'un montant de 10% du total de l'avance.

Article 16 : Finalisation de la Cession

La conclusion du contrat de vente du terrain doit intervenir dans un délai ne dépassant pas quatre vingt dix (90) jours à compter de la notification de la décision du choix de l'acquéreur.

LA CTF n'assume aucune responsabilité une fois le processus de vente terminé et aboutissant à la signature du contrat de vente.

Article 17: Mise en possession

La mise en possession du terrain objet du présent cahier des charges s'effectue après la signature du contrat de vente **et après que l'acquéreur honore ses obligations financières et administratives qui sera constatée par un P.V. de mise en possession signé par les deux parties.**

L'acquéreur est responsable de toutes les charges, taxes, redevances ou impôts inhérents au terrain acheté, et ce, à partir de la date de sa mise en possession qui s'effectuera à partir du moment où l'acte de vente sera signé.

Article 18 : Dispositions diverses

- A. Droit applicable et compétence des tribunaux :** La cession du terrain conclue conformément au présent cahier des charges sera régie quant à la validité, son interprétation et son exécution par le droit Tunisien. En cas de litige, les tribunaux de Tunis sont compétents

B. Dispositions fiscales: Tout frais, droits d'enregistrement ou taxes ainsi que tous les frais de rédaction du contrat de vente et de tout autre acte complémentaire, qui seraient générés par cette opération de vente sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

Signature et cachet(*)

(*)La signature et le cachet doivent être précédés de la mention manuscrite «**Lu et Approuvé**»
(Le cachet n'est pas obligatoire pour une personne physique)

II- LETTRE DE SOUMISSION

SOUMISSION

Je soussigné, Agissant
En mon nom(ou pour le compte)de.....
.....
inscrit au RNE
Le.....sous le numéro.....

Après avoir pris connaissance de toutes les clauses et toutes les pièces figurant ou mentionnées au cahier des charges et au dossier de la vente aux enchères sous pli fermé,

Après m'être personnellement rendu compte de la situation actuelle des lieux et avoir apprécié en mon point de vue et sous ma propre responsabilité, l'état du terrain sis au centre Urbain Nord **Section B2, LOT 4 Tunis, objet du titre foncier N° :220500 Tunis**, appartenant à la Compagnie Tunisienne de Forage mis en vente,

Déclare l'accepter dans la situation où il se trouve.

Remets revêtus de ma signature, portant la mention « Lu et approuvé » la présente soumission.

Me soumetts et m'engage à respecter tous les articles du cahier des charges, sans aucune réserve.

Le montant de mon offre, pour l'acquisition du dit terrain, en HTVA est de :

(Montant en toutes lettres):.....

(Montant en chiffres en HTVA) :

.....

Paiement: si ma soumission est acceptée, je m'engage à m'acquitter du montant total de l'acquisition à la signature du contrat établi par le vendeur (la CTF) dans un délai ne dépassant pas (90) jours, à compter du lendemain de la notification de la décision.

Délai: je reste engagé par ma soumission pendant une durée de 120 jours à partir du lendemain de la date limite de remise des offres.

Caution : je joins à la présente soumission une caution bancaire payable à première demande de **Dix mille (10.000) dinars tunisien.**

Je m'engage à ne pas demander la restitution de cette garantie au cas où mon offre serait retenue et que je ne fais pas suite.

J'ai bien noté que la mise en jeu de la caution n'empêche pas le vendeur (la CTF) de recourir à toutes les voies de justice pour faire aboutir la vente au cas où je ne fais pas suite à mon offre, et m'engage à en assumer les conséquences.

J'affirme que je ne tombe pas(ou la société pour laquelle j'interviens) sous le coup d'interdiction légale édictée en Tunisie.

Je ne peux pas en conséquence, me prévaloir d'aucun droit de quelque nature que ce soit qui pourrait résulter de ma participation à la vente aux enchères sous pli fermé.

Fait à....., le

Signature(*)et cachet

(*)La signature et le cachet doivent être précédés de la mention manuscrite «**Lu et Approuvé**»
(Le cachet n'est pas obligatoire pour une personne physique)

III-ANNEXES

- 01. Identification du soumissionnaire.
- 02*.Copie du titre foncier du terrain
- 03*.Copie du cahier des charges AFH.
- 04 .Modèle de déclaration sur l'honneur.
- 05. Modèle de la caution bancaire.

* Documents seront remis à toute personne intéressée suite demande présentée à cet effet.

1/IDENTIFICATION DU SOUMISSIONNAIRE

Fiche de renseignement à remplir par le soumissionnaire

PREAMBULE

Si la soumission est introduite par un groupement ou au nom d'un groupement de personnes physique et/ou morales, les renseignements devront être fournis par chacun des membres du groupement.

I- Identité du Soumissionnaire

1- Personne physique:

- Identité
- Photocopie de la pièce d'Identité (carte d'identité nationale ou photocopie du passeport)
- Adresse personnelle ou du siège, téléphone, fax et E-mail.
- Nationalité
- Carte ou licence professionnelle indiquant le numéro et lieu d'enregistrement au registre national des entreprises (éventuellement)
- Référence bancaire

2- Personne morale:

- Justification de la personnalité morale par un extrait du registre national des entreprises ou un acte équivalent (daté dans les 3 mois précédant la date limite de remise des offres)
- Raison sociale ou dénomination, adresse du siège social, téléphone, fax ,télex et E-mail.
- Forme juridique de la Société
- Montant du capital social
- Liste des principaux actionnaires
- Dirigeants sociaux: noms et fonctions

Il sera exigé pour toutes les personnes physiques ou morales, une déclaration sur l'honneur précisant que le soumissionnaire ne fait l'objet d'aucune procédure collective, n'est pas en situation de cessation de paiement, de liquidation judiciaire de faillite ou de procédure similaire, et qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n°95-34 du 17 avril 1995 relative au redressement des entreprises en difficultés économiques **et qu'il est en règle avec l'impôt**

**DECLARATION SUR L'HONNEUR
DU SOUMISSIONNAIRE**

Je soussigné, (Nom, prénom et fonction):

Faisant élection de domicile à, (adresse complète)

Ci-après dénommé « le soumissionnaire » pour participer à la vente aux enchères sous pli fermé et au meilleur offrant d'un terrain nu sis au Centre Urbain Nord section B2, Lot 4—objet du Titre Foncier N° :**220500** Tunis dont l'avis est publié par la CTF le **15/01/2025**

Déclare par la présente sur l'honneur que:

1. Je ne fais l'objet d'aucune procédure judiciaire.
2. Je ne suis pas en état de cessation de paiement, de faillite, de liquidation judiciaire ou de procédure similaire.
3. Je suis en règle avec l'impôt.
4. Je ne suis pas soumis aux dispositions de la loi n°95-34 du 17 avril 1995 relative au redressement des entreprises en difficultés économiques.

Fait àle,

Signature et cachet du Soumissionnaire

Annexe 05/ MODELE D'ENGAGEMENT D'UNE CAUTION BANCAIRE

(à produire au lieu et place du cautionnement provisoire)

Je soussigné- nous soussignés (1) agissant en qualité de (2).....

1) Certifie — Certifions que (3) a été agréé par le ministre chargé des finances en application de l'article 113 du décret n° 2014-1039 du 13 mars 2014, portant réglementation des marchés publics, que cet agrément n'a pas été révoqué et que (3)..... a constitué entre les mains du trésorier général de Tunisie suivant récépissé n° en date du..... le cautionnement fixe de cinq mille dinars (5000 dinars) prévu par l'article 113 du décret susvisé et que ce cautionnement n'a pas été restitué.

2) Déclare me- déclarons nous, porter caution personnelle et solidaire, (4)..... domicilié à (5) au titre du montant du cautionnement bancaire pour participer à la vente aux enchères sous pli fermé et au meilleur offrant d'un terrain appartenant à LA CTF titre foncier N° :**220500** Tunis à son état actuel sis au Centre Urbain Nord – Tunis, publiée le **15/01/2025** par la CTF.

Le montant du cautionnement bancaire, s'élève à **dix mille Dinars (en toutes lettres) et à 10.000.DT (en chiffres).**

3) M'engage- nous nous engageons solidairement, à effectuer le versement du montant garanti susvisé et dont le soumissionnaire serait débiteur au titre de la dite vente aux enchères sous pli fermé et au meilleur offrant du terrain appartenant à la CTF à son état actuel sis au Centre Urbain Nord – Tunis et ce, à la première demande écrite de la CTF sans une mise en demeure ou une quelconque démarche administrative ou judiciaire préalable.

Le présent cautionnement est valable pour une durée de Cent Vingt Jours (120j) jours à compter du lendemain de la date limite de réception des offres.

Fait à le
Signature et cachet du garant

(1) Nom(s) et prénom(s) du (des) signataire(s).

(2) Raison sociale et adresse de l'établissement garant.

(3) Raison sociale de l'établissement garant

(4) Nom du soumissionnaire (personne physique) ou raison sociale du soumissionnaire (personne morale).

(5) Adresse du soumissionnaire.