



Opération « SANIA » **A Kénitra**



Vente sur offre de prix

CAHIER DES CHARGES

CLAUSES ET CONDITIONS CONCERNANT LA VENTE DE LOTS DE TERRAINS DE TYPE R+3 A RDC HABITAT ET R+3 A RDC COMMERCIAL

Dernier délai de dépôt des offres le : 25 /07/2024 à 16h00

Lieu de dépôt : Agence Al Omrane de KENITRA –
Villa n° 4, Rue Lamhanned Kacem, Bir Rami

Date de la commission : 26 /07/2024 à 10h00

***NB : Le présent cahier des charges est téléchargeable gratuitement sur le site
web du Groupe Al Omrane***

SOCIETE AL OMRANE RABAT-SALE-KENITRA
VENTE SUR OFFRE DE PRIX

Nom & Prénom :.....

N°C.I. N ou N° RC :.....

Demeurant à :.....

.....

Agissant pour le compte de la société :.....

Siège :.....

CAHIER DES CHARGES

**Cluses et conditions concernant la vente de lots de type R+3 à RDC
Habitat et R+3 à RDC commercial à l'opération « SANIA » à Kénitra**

Article 1 : Objet

Dans le cadre de sa politique de diversification de ses produits et afin de répondre à une demande accentuée des lots de terrain situés au lotissement « **SANIA** » à Kenitra, la société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix **des lots de type R+3 à Rdc Habitat et R+3 à Rdc Commercial**.

La cession de chaque terrain sera consentie après étude des dossiers par une commission qui retiendra **la meilleure offre en termes de prix**.

Article 2 : Personnes éligibles

Peut participer à cette vente sur offre de prix, toute personne physique ou morale ayant la capacité financière requise à l'acquisition du lot et sa valorisation.

Article 3 : Passation de l'acte de vente

La vente sera constatée par un acte notarié entre la société Al Omrane Rabat Salé Kénitra et l'acquéreur, lequel acte précisera, notamment, le lot vendu, sa consistance et son prix, auquel sera annexé un exemplaire du présent cahier des charges.

Article 4 : Clauses et conditions générales

La vente est soumise :

- Aux clauses et conditions générales du présent cahier des charges ;
- Aux clauses de valorisation particulières à chaque lot de terrain, déterminées par le plan d'aménagement du secteur et le plan autorisé du lotissement.

Article 5 : Modalités de paiement

Le prix de vente du lot de terrain sera réglé comme suit :

- **40% dès l'acceptation de l'offre ;**
- **30% du prix de vente après six mois**
- **30% du prix à la livraison**

Le postulant produira dans son dossier d'offre une avance de **40% (quarante pour cent)** du prix offert pour le lot choisi, par **chèque certifié**, ou **chèque de banque**.

Article 6 : Désistement

En cas de désistement de l'acquéreur avant le paiement intégral du lot, la société procédera au remboursement des avances perçues après déduction d'une pénalité correspondant à 5% du prix proposé et après revente du lot de terrain.

Article 7 : Constitution du dossier de l'offre

L'acquéreur devra impérativement déposer son offre sous plis fermé et cacheté ou signé contenant

- L'offre de prix du lot choisi (annexe 1) ;
- Déclaration sur l'honneur et engagement dûment signés et légalisés (annexe 2) ;
- Attestation de visite du lotissement (annexe 3).
- Chèque certifié d'un montant représentant 40% du prix de l'offre du lot choisi.
- Le présent cahier des charges dûment signé et légalisé (toutes les pages) avec la mention « lu et accepté sans réserve ».
- Personne physique : Copie de la carte d'identité nationale
- Personne morale :

- Statut de la société,
 - Habilitations du gérant,
 - Copie de la CIN du gérant
- Autorisation signée et légalisée du propriétaire du chèque dans le cas où le postulant n'est pas en possession d'un chéquier.

N.B : Toute pièce manquante ou toute non-conformité des données relatives à l'offre, entraîne le rejet par la commission du dossier du postulant défaillant

Article 8 : Base de sélection des offres

Le postulant fait sa meilleure offre relative au prix d'acquisition du lot (le prix annoncé par la société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, est considéré comme étant une mise à prix).

Les offres sont jugées par la commission, désignée par le Directeur Général de la Société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, en présence d'un Notaire.

Article 9 : Responsabilité du postulant

Le postulant est réputé avoir pris connaissance de la situation du projet et son état d'avancement ainsi que de l'état physique et juridique du lot objet de son offre. Toute demande de précision, d'éclaircissement ou de documents peut être faite, par lui, en temps utile, auprès des services compétents ou le cas échéant auprès de la société Al Omrane Rabat Salé Kénitra avant la soumission. Il ne pourra arguer d'aucun défaut d'information pour justifier un quelconque manquement de sa part aux engagements souscrits.

ARTICLE 10 : Contrat de vente définitif

L'acte de vente définitif sera établi après l'encaissement du chèque représentant l'intégralité du prix de vente et la livraison du lot.

Le client s'engage à remettre à AL OMRANE Rabat Salé Kénitra le contrat de vente définitif établi par un notaire dans un délai maximal de **30 jours** qui suivent la date de création des titres fonciers.

Article 11 : Impôts et Taxes

Le soumissionnaire s'acquittera dès son entrée en jouissance, de tous les impôts et taxes, notamment la TTNB, auxquels le bien immobilier objet de la vente peut être assujéti à partir de la date de signature du procès-verbal de livraison ou l'attestation de paiement intégral et/ou du contrat de vente définitif.

Il prendra également en charge tous les frais liés à l'acquisition, notamment les droits d'enregistrement et les frais d'inscription, les honoraires de consultation, le cas échéant, ainsi que les honoraires de la rédaction du contrat.

Tout retard enregistré par le réservataire pour signer son contrat de vente et accomplir les formalités afférentes au transfert de propriété, induisant au paiement par la Société Al Omrane Rabat Salé Kénitra des montants supplémentaires de la taxe sur les terrains non bâtis, seront supportés par le soumissionnaire.

Article 12 : Conditions particulières :

Interdiction d'aliénation :

Il est strictement interdit à l'acquéreur d'aliéner le lot de terrain avant la conclusion de l'acte de vente définitif et inscription de la propriété à la conservation foncière.

Article 13 : Règlements en vigueur

L'acquéreur s'engage, pour lui et pour ses ayants droit, à se soumettre à tous les règlements, textes et lois en vigueur régissant le secteur de l'immobilier.

Article 14 : Election de domicile

Pour l'exécution du présent cahier des charges, les parties contractantes font élection de domicile à leurs adresses respectives.

Etant précisé que « l'acquéreur » s'engage à tenir le « vendeur » informé de tout changement d'adresse et problèmes y afférents, Il ne pourra arguer d'aucun défaut d'information pour justifier un quelconque manquement de sa part aux engagements souscrits.

Article 15 : Compétence

En cas de litige l'affaire est soumise aux tribunaux de Kénitra.

Fait à, le.....

**Lu et approuvé,
« L'acquéreur » ;
(Signé et légalisé)**

ANNEXE 1

OFFRE DE PRIX

Je soussigné(e) :

C.I.N n° :

Agissant au nom et pour le compte de :

Je déclare que j'ai eu connaissance des caractéristiques du lot objet de ma soumission et je propose l'offre suivante :

N° du Lot	Superficie provisoire (m ²) (*)	Offre proposée (Dhs/m ²) (**)	Valeur globale De l'offre (Dhs)

Signature de l'acquéreur :

(*) La surface est provisoire et le prix définitif sera adapté après la réalisation des travaux topographique et l'obtention du récépissé du cadastre.

(**) L'acquéreur doit obligatoirement faire **son offre au m²** dans la troisième colonne et l'offre totale proposée dans la quatrième colonne ;

NB : Document non légalisé à mettre sous plis fermé avec le chèque de la soumission afin de préserver la confidentialité de l'offre.

ANNEXE 2

DECLARATION SUR L'HONNEUR ET ENGAGEMENT

A – Pour les personnes physiques :

Je soussigné(e) (Prénom, nom et qualité)

Agissant en mon nom personnel et pour mon propre compte

Adresse du domicile élu

N° C.I.N Délivrée le.....à.....

B – Pour les personnes morales :

Je soussigné(e) (Prénom, nom et
qualité au sein de la société)

Agissant au nom et pour le compte de

Registre de commerce N°.....

(Raison sociale et forme juridique de la société)

Adresse du domicile élu

DECLARE SUR L'HONNEUR

- Avoir pris connaissance du cahier de charges régissant la vente du lot n°
d'une superficie de m², sis au lotissement « **SANIA** » à Kenitra ;

- Avoir pris connaissance de la situation physique et juridique du lot objet de mon
offre.

- M'engage à respecter les clauses du cahier des charges régissant la vente sur offre
de prix du lot objet de mon offre.

- A régler le prix proposé pour l'acquisition du lot dans les délais fixés dans le présent
cahier des charges à défaut de supporter les pénalités qui peuvent être appliquées
en cas de non-respect de la date de paiement de chaque échéance.

Je certifie l'exactitude des renseignements contenus dans la déclaration sur
l'honneur et dans toutes les pièces fournies à l'appui de mon offre.

Signature de l'acquéreur

(Signé et légalisé)

ANNEXE 3

ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX

Je soussigné

C.I.N n°

Agissant au nom et pour le compte de

Atteste, par la présente avoir visité le lotissement « **SANIA** » à Kenitra en cours d'équipement par la Société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, et reconnais avoir pris acte de son état physique, juridique et de son emplacement ainsi que celui du lot objet de ma candidature.

Signature de l'acquéreur

(Signé et légalisé)

ANNEXE 4
LISTE DES LOTS MIS EN VENTE SUR OFFRE DE PRIX

N° Lot	Surface provisoire	Typologie	Prix au m² de base	Prix de vente de base
893	151	LOTS R+3 RDC HAB	7 320	1 105 320
894	173	LOTS R+3 RDC HAB	7 140	1 235 220
895	187	LOTS R+3 RDC HAB	7 140	1 335 180
896	164	LOTS R+3 RDC HAB	7 140	1 170 960
897	160	LOTS R+3 RDC HAB	6 900	1 104 000
898	176	LOTS R+3 RDC HAB	7 440	1 309 440
899	161	LOTS R+3 RDC HAB	7 140	1 149 540
900	150	LOTS R+3 RDC HAB	7 440	1 116 000
901	150	LOTS R+3 RDC HAB	6 900	1 035 000
902	150	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	945 000
903	154	LOTS R+3 RDC HAB	6 120	942 480
904	148	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	932 400
905	161	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	1 014 300
906	161	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	1 014 300
907	161	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	1 014 300
908	161	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	1 014 300
909	151	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	951 300
910	160	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	1 008 000
911	150	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	945 000
912	149	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	938 700
913	149	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	938 700
914	150	LOTS R+3 RDC HAB	7 620	1 143 000
915	150	LOTS R+3 RDC COM	8 890	1 333 500
916	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
917	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
918	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
919	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
920	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
921	147	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 152 480
922	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
923	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
924	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
925	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
926	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
927	146	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 144 640
928	228	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 787 520
929	162	LOTS R+3 RDC COM	8 540	1 383 480

N° Lot	Surface provisoire	Typologie	Prix au m² de base	Prix de vente de base
930	150	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 176 000
931	150	LOTS R+3 RDC COM	8 400	1 260 000
932	166	LOTS R+3 RDC COM	8 400	1 394 400
933	168	LOTS R+3 RDC COM	7 350	1 234 800
934	185	LOTS R+3 RDC COM	7 350	1 359 750
935	171	LOTS R+3 RDC COM	7 350	1 256 850
936	175	LOTS R+3 RDC COM	7 350	1 286 250
937	177	LOTS R+3 RDC COM	7 350	1 300 950
938	161	LOTS R+3 RDC COM	7 560	1 217 160
939	168	LOTS R+3 RDC COM	7 560	1 270 080
940	166	LOTS R+3 RDC COM	7 560	1 254 960
941	162	LOTS R+3 RDC COM	8 610	1 394 820
942	157	LOTS R+3 RDC HAB	7 620	1 196 340
943	155	LOTS R+3 RDC HAB	6 540	1 013 700
944	149	LOTS R+3 RDC HAB	6 540	974 460
945	146	LOTS R+3 RDC HAB	6 540	954 840
946	147	LOTS R+3 RDC HAB	6 540	961 380
947	159	LOTS R+3 RDC HAB	6 540	1 039 860
948	164	LOTS R+3 RDC HAB	6 540	1 072 560
949	160	LOTS R+3 RDC HAB	6 540	1 046 400
950	196	LOTS R+3 RDC HAB	7 320	1 434 720
951	153	LOTS R+3 RDC HAB	7 620	1 165 860
952	148	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	932 400
953	150	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	945 000
954	146	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	919 800
955	154	LOTS R+3 RDC HAB	6 300	970 200
956	185	LOTS R+3 RDC COM	8 400	1 554 000
957	153	LOTS R+3 RDC COM	8 890	1 360 170
958	145	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 136 800
959	147	LOTS R+3 RDC COM	7 840	1 152 480
960	150	LOTS R+3 RDC COM	7 700	1 155 000
961	190	LOTS R+3 RDC COM	10 000	1 900 000
962	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
963	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
964	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
965	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
966	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
967	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
968	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000

N° Lot	Surface provisoire	Typologie	Prix au m² de base	Prix de vente de base
969	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
970	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
971	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
972	180	LOTS R+3 RDC COM	9 600	1 728 000
973	225	LOTS R+3 RDC COM	10 480	2 358 000
974	200	LOTS R+3 RDC COM	11 528	2 305 600
975	184	LOTS R+3 RDC COM	10 560	1 943 040
976	184	LOTS R+3 RDC COM	10 560	1 943 040
977	184	LOTS R+3 RDC COM	10 560	1 943 040
978	184	LOTS R+3 RDC COM	10 560	1 943 040
979	184	LOTS R+3 RDC COM	10 560	1 943 040
980	184	LOTS R+3 RDC COM	10 560	1 943 040
981	184	LOTS R+3 RDC COM	10 560	1 943 040
982	189	LOTS R+3 RDC COM	11 000	2 079 000
983	180	LOTS R+3 RDC COM	11 176	2 011 680
984	184	LOTS R+3 RDC COM	10 736	1 975 424
985	184	LOTS R+3 RDC COM	10 736	1 975 424
986	184	LOTS R+3 RDC COM	10 736	1 975 424
987	184	LOTS R+3 RDC COM	10 736	1 975 424
988	184	LOTS R+3 RDC COM	10 736	1 975 424
989	184	LOTS R+3 RDC COM	10 736	1 975 424
990	184	LOTS R+3 RDC COM	10 736	1 975 424
991	210	LOTS R+3 RDC COM	11 528	2 420 880
992	189	LOTS R+3 RDC COM	10 160	1 920 240
993	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
994	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
995	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
996	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
997	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
998	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
999	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
1 000	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
1 001	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
1 002	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
1 003	180	LOTS R+3 RDC COM	9 760	1 756 800
1 004	225	LOTS R+3 RDC COM	10 480	2 358 000