



Opération « Sidi Taibi 2A2 »
A la commune de Sidi Taibi

Vente sur offre de prix

CAHIER DES CHARGES

***Cluses et conditions concernant la vente de lots de terrains de type
R+1 à RDC Commercial***

Dernier délai de dépôt des offres le : 24/07/2024 à 16h00

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

Date de la commission : 25/07/2024 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

***Clauses et conditions concernant la vente de lots de terrains de type
R+1 à RDC Commercial
à l'opération « Sidi Taibi 2A2» à la Commune de Sidi Taibi***

Article 1 : Objet

Dans le cadre de sa politique de diversification de ses produits et afin de répondre à une demande accentuée de lots de terrain situés au lotissement « **Sidi Taibi 2A2** » à la commune de Sidi Taibi, la société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix des lots de terrains de type R+1 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

Les modalités de paiement sont fixées comme suit :

- **50%** du prix offert dès l'acceptation de l'offre ;
- **25%** du prix : Quatre (04) mois à compter de la date de la première avance
- **25%** du prix de vente : Quatre (04) mois à compter de la date de la 2ème avance (**au plus tard le 31 Mars 2025**) ;

Le postulant produira dans son dossier d'offre une avance **de 50% (Cinquante pour cent)** du prix offert pour le lot choisi, par **chèque certifié** en son nom ou par **chèque de banque**.

Article 6 : Désistement

En cas de désistement de l'acquéreur pour quelque cause que ce soit, avant la passation de l'acte de vente, la société Al Omrane Rabat-Salé-Kénitra prélèvera d'office et sans mise en demeure préalable, un montant de cinq pour cent (5%) du total des avances réglées et restituera le montant restant après revente du lot concerné par la société.

Article 7 : Réajustement du prix de vente

Le prix de vente pourra être réajusté, après l'établissement du titre foncier parcellaire relatif au bien immobilier, en fonction de la superficie définitive du lot de terrain indiquée sur ledit titre foncier.

Si la variation entre la superficie approximative et la superficie réelle, entre dans la marge de tolérance permise par la loi, à savoir 5%, aucune indemnité ni remboursement ne sera réclamé par le soumissionnaire.

Article 8 : 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 50% 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 : Toutes pièces manquantes ou toute non-conformité des données relatives à l'offre entraîne le rejet par la commission du dossier du postulant défaillant

Article 9 : 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 10 : 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 11 : 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 après l'éclatement des Titres fonciers individuels du projet**.

Article 12 : 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 13 : 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 14 : 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 15 : Election de domicile

Pour l'exécution du le 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 16 : 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 (m²)	Offre proposée (Dhs/m²) (*)	Valeur globale De l'offre (Dhs) (*)

Signature de l'acquéreur :

(*) 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
« **Sidi Taibi 2A2** » à la commune de Sidi Taibi ;

- 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.

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 « Sidi Taibi 2A2 » à la commune de Sidi Taibi** 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° d'ordre	N° Lot	Superficie	Prix/m ² de Base	Prix de vente de Base
1	711	88	2 500	220 000
2	713	89	2 500	222 500
3	715	75	2 500	187 500
4	717	79	2 750	217 250
5	737	61	2 750	167 750
6	738	58	2 750	159 500
7	739	56	2 750	154 000
8	781	68	2 750	187 000
9	812	69	2 750	189 750
10	816	106	2 750	291 500
11	835	143	2 750	393 250
12	885	91	2 500	227 500
13	887	90	2 500	225 000
14	889	89	2 500	222 500
15	891	87	2 500	217 500
16	926	54	2 500	135 000
17	927	57	2 500	142 500
18	928	61	2 750	167 750
19	932	71	2 500	177 500
20	934	72	2 500	180 000
21	942	87	2 500	217 500
22	948	63	2 750	173 250
23	949	64	2 750	176 000
24	950	83	2 750	228 250
25	951	85	2 750	233 750
26	953	83	2 750	228 250
27	954	77	2 750	211 750
28	965	115	2 750	316 250
29	971	101	2 750	277 750
30	972	93	2 750	255 750
31	984	60	2 750	165 000
32	985	69	2 750	189 750
33	1000	72	2 750	198 000
34	1001	77	2 750	211 750
35	1007	83	2 750	228 250
36	1010	101	2 500	252 500
37	1012	107	2 500	267 500
38	1013	110	2 500	275 000
39	1014	112	2 500	280 000
40	1015	102	2 500	255 000
41	1016	102	2 500	255 000
42	1017	101	2 500	252 500
43	1018	98	2 500	245 000
44	1019	100	2 500	250 000
45	1020	100	2 500	250 000
46	1021	98	2 500	245 000
47	1022	100	2 500	250 000
48	1023	97	2 500	242 500

N° d'ordre	N° Lot	Superficie	Prix/m ² de Base	Prix de vente de Base
49	1024	96	2 500	240 000
50	1028	71	2 750	195 250
51	1039	75	2 750	206 250
52	1050	63	2 750	173 250
53	1070	66	2 750	181 500
54	1079	106	2 750	291 500
55	1080	84	2 500	210 000
56	1081	95	2 750	261 250
57	1082	76	2 500	190 000
58	1083	83	2 500	207 500
59	1084	75	2 500	187 500
60	1085	82	2 500	205 000
61	1086	72	2 500	180 000
62	1090	68	2 750	187 000
63	1095	61	2 750	167 750
64	1096	73	2 500	182 500
65	1097	115	2 500	287 500
66	1124	84	2 750	231 000
67	1125	78	2 750	214 500
68	1138	78	2 750	214 500
69	1139	63	2 750	173 250
70	1161	59	2 500	147 500
71	1163	63	2 500	157 500
72	1165	74	2 500	185 000
73	1167	72	2 750	198 000
74	1196	118	2 750	324 500
75	1598	104	2 750	286 000
76	1602	86	2 750	236 500
77	1604	95	2 750	261 250
78	1613	61	2 750	167 750
79	1634	69	2 750	189 750
80	1690	59	2 500	147 500
81	1694	62	2 500	155 000
82	1698	70	2 750	192 500
83	1856	60	2 750	165 000
84	1858	64	2 500	160 000
85	1860	65	2 500	162 500
86	1862	67	2 500	167 500
87	1863	73	2 500	182 500
88	1865	78	2 750	214 500
89	2015	64	2 750	176 000
90	2757	66	2 750	181 500
91	2758	62	2 750	170 500
92	2760	66	2 750	181 500
93	2761	63	2 750	173 250
94	2778	62	2 500	155 000
95	2780	63	2 500	157 500
96	2783	63	2 750	173 250
97	2784	95	2 750	261 250
98	2855	55	2 500	137 500
99	2866	69	2 750	189 750
100	2879	64	2 750	176 000

N° d'ordre	N° Lot	Superficie	Prix/m² de Base	Prix de vente de Base
101	2890	73	2 750	200 750
102	3140	88	2 750	242 000
103	3143	68	2 500	170 000
104	3145	71	2 500	177 500
105	3147	72	2 750	198 000
106	3149	95	2 750	261 250
107	3343	110	2 750	302 500
108	3344	107	2 750	294 250
109	3395	96	2 750	264 000
110	3407	54	2 750	148 500
111	3427	72	2 750	198 000
112	3459	61	2 750	167 750
113	3460	67	2 750	184 250
114	3484	64	2 750	176 000
115	3485	64	2 750	176 000
116	3494	80	2 750	220 000
117	3508	115	2 750	316 250