



## **OPERATION « AL IRFANE (EX SANIA)»** **A KENITRA**



### **VENTE SUR OFFRE DE PRIX**

## **CAHIER DES CHARGES**

### **CLAUSES ET CONDITIONS CONCERNANT LA VENTE DE LOTS DE TERRAINS DE TYPE R+4 A RDC COMMERCIAL**

**Dernier délai de dépôt des offres : le 18/09/2025 à 16h00**

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

**Date de la commission : 19/09/2025 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 & PRENOM : .....

CIN N° : .....

Demeurant à (adresse de correspondance) : .....

.....

Téléphone 1 : .....

Téléphone 2 : .....

Email : .....

**Personne morale :**

Dénomination sociale : .....

Représentant légal : .....

N° RC : .....

Siège Social : .....

Téléphone 1 : .....

Téléphone 2 : .....

Email : .....

**CAHIER DES CHARGES**

**Cluses et conditions concernant la vente de lots de type R+4 à Rdc  
commercial à l'opération « AL IRFANE (EX 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 à Kénitra, la société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix **des lots de type R+4 à Rdc Commercial** situés au lotissement « **AL IRFANE (EX SANIA)** » à Kenitra.

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 :

- **1<sup>ère</sup> avance** : 30% du prix dès l'acceptation de l'offre ;
- **2<sup>ème</sup> avance** : 40% du prix de vente trois mois après la 1<sup>ère</sup> avance ;
- **Reliquat** : Soit 30% du prix, à la livraison

Le postulant produira dans son dossier d'offre une avance **de 30% (trente pour cent)** du prix offert pour le lot choisi, par **chèque certifié** appartenant au soumissionnaire, 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 sur ces avances 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 30% 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, peut entraîner 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 acquittera dès son entrée en jouissance, 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 <sup>2</sup> ) (*)	Offre proposée (Dhs/m <sup>2</sup> ) (**)	Valeur globale De l'offre (Dhs)

Signature de l'acquéreur :

(\*) La surface est une surface provisoire et le prix définitif sera adapté en fonction de la surface cadastrale.

(\*\*) L'acquéreur doit obligatoirement faire son offre au m<sup>2</sup> 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 ..... m<sup>2</sup>, sis au lotissement « **AL IRFANE** » 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.
- **Passer le contrat de vente dans un délai maximal de 30 jours qui suivent la notification de la disponibilité des titres fonciers, faute de quoi, je m'engage à ne pas contester la décision de la société en cas de ma déchéance du lot n° ..... .**

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 « **AL IRFANE (EX 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.

**NB : L'emplacement des lots peut être consulté sur la plateforme du Groupe à l'adresse électronique : [www.alomrane.gov.ma](http://www.alomrane.gov.ma)**

**Signature de l'acquéreur**

(Signé et légalisé)



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

N° Lot	Surface provisoire (m²)	Typologie	Prix au m² de base	Prix total de base
1422	370	LOTS R+4 RDC COM	14 605,00	5 403 850,00
1429	370	LOTS R+4 RDC COM	16 605,00	6 143 850,00
1455	340	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	4 848 400,00
1461	337	LOTS R+4 RDC COM	16 200,00	5 459 400,00
1376	377	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 376 020,00
1377	378	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 955 580,00
1378	377	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 942 470,00
1379	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1380	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1381	376	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 929 360,00
1382	407	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 803 820,00
1383	375	LOTS R+4 RDC COM	16 200,00	6 075 000,00
1384	374	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 452 920,00
1385	374	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 452 920,00
1386	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1387	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1388	376	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 482 080,00
1389	376	LOTS R+4 RDC COM	16 470,00	6 192 720,00
1390	355	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 062 300,00
1391	374	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 903 140,00
1392	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1393	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1394	375	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 347 500,00
1395	381	LOTS R+4 RDC COM	16 200,00	6 172 200,00
1396	374	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 452 920,00
1397	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1398	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1399	375	LOTS R+4 RDC COM	16 470,00	6 176 250,00
1400	375	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 347 500,00
1401	376	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 929 360,00
1402	374	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 903 140,00
1403	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1404	375	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 347 500,00
1405	375	LOTS R+4 RDC COM	16 200,00	6 075 000,00
1406	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1407	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1408	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1409	375	LOTS R+4 RDC COM	16 470,00	6 176 250,00
1410	377	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 376 020,00
1411	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1412	370	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 850 700,00

N° Lot	Surface provisoire (m <sup>2</sup> )	Typologie	Prix au m <sup>2</sup> de base	Prix total de base
1413	334	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 378 740,00
1414	334	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 378 740,00
1415	307	LOTS R+4 RDC COM	14 605,00	4 483 735,00
1416	377	LOTS R+4 RDC COM	16 200,00	6 107 400,00
1417	374	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 452 920,00
1418	377	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 496 660,00
1419	348	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 073 840,00
1420	340	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	4 957 200,00
1421	350	LOTS R+4 RDC COM	16 605,00	5 811 750,00
1348	375	LOTS R+4 RDC COM	14 490,00	5 433 750,00
1349	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1350	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1351	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1352	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1353	375	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 916 250,00
1354	375	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 347 500,00
1355	376	LOTS R+4 RDC COM	16 470,00	6 192 720,00
1356	376	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 482 080,00
1357	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1358	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1359	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1360	375	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 467 500,00
1361	374	LOTS R+4 RDC COM	16 470,00	6 159 780,00
1362	379	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 404 540,00
1363	378	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 955 580,00
1364	381	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 994 910,00
1365	381	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 994 910,00
1366	383	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	5 021 130,00
1367	381	LOTS R+4 RDC COM	13 110,00	4 994 910,00
1368	382	LOTS R+4 RDC COM	14 260,00	5 447 320,00
1369	374	LOTS R+4 RDC COM	16 200,00	6 058 800,00
1370	369	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 380 020,00
1371	369	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 380 020,00
1372	370	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 394 600,00
1373	373	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 438 340,00
1374	371	LOTS R+4 RDC COM	14 580,00	5 409 180,00
1375	371	LOTS R+4 RDC COM	16 470,00	6 110 370,00

