



Opération « AL AZHAR »
A Berkane

Vente sur offre de prix

CAHIER DES CHARGES

***Cluses et conditions concernant la vente d'un lot de terrain à
Berkane***

Dernier délai de dépôt des offres le : 26/09/2025 à 16h00

Lieu de dépôt : Agence Al Omrane Berkane
Angle Bd Sultane Moulay M'hammed et Rue Bir Anzarane,
Mezzanine Plateaux 2, 3 et 4 - Berkane

Date de la commission : 29/09/2025 à 10h00

AL OMRANE REGION DE L'ORIENTAL

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

NOM & PRENOM :

CIN N° :

Demeurant à :

.....

Téléphone 1 :

Téléphone 2 :

Email :

Pour les sociétés :

Dénomination sociale :

Représentant légal :

N° RC :

Siège Social :

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions concernant la vente sur offre de prix un lot au niveau du lotissement « AL AZHAR » à Berkane

Article 1 : Objet

Al Omrane Région de l'Oriental met en vente, **sur offre de prix**, des lots de terrain promotionnels de type R+3 RDC commercial du lotissement « AL AZHAR » à Berkane.

L'acquisition de lot de terrain sera consentie après étude des dossiers par une commission qui retiendra les **meilleures offres 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 de lot et leur valorisation.

Article 3 : Passation de l'acte de vente

La vente sera constatée par un acte notarié entre AL OMRANE Région de l'Oriental et l'acquéreur, lequel précisera, notamment, les référence du lot, 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 du lot de terrain, déterminées par le plan d'urbanisme.

Article 5 : Modalités de paiement

Les modalités de paiement sont fixées comme suit :

- 50% pour la soumission et dès l'acceptation de l'offre ;
- 50% du prix de vente : Six (06) mois à compter de la date de la première avance (**au plus tard le 31 Mars 2026**) ;
En cas de non-respect de ce délai, la déchéance sera appliquée d'office, après une lettre de mise en demeure, avec l'application d'une pénalité de 5% des avances réglées.

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 Région de l'Oriental 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 : Constitution du dossier de l'offre

L'acquéreur devra impérativement déposer son offre sous plis fermé contenant :

- Une copie de la carte d'identité nationale pour les personnes physiques ou un dossier juridique pour les personnes morales ;
- L'offre de prix du lot choisi (annexe 1) ;
- Une déclaration sur l'honneur et un engagement dûment signé et légalisé (annexe 2) ;
- Un chèque certifié d'un montant représentant 50% du prix de cession de l'offre totale du lot choisi. Le chèque devra être établi au nom de « Al Omrane Région de l'Oriental » ;
- Le présent cahier des charges dûment signé et légalisé (toutes les pages) avec la mention « lu et accepté sans réserve ».

NB :

La société se réserve le droit d'exiger la régularisation de la situation administrative et financière de tout postulant attributaires d'autres produits Al Omrane Région de l'Oriental avant l'acceptation de leur offre.

Article 9 : Base de sélection des offres

Le postulant est tenu de déposer une offre au moins égale au prix minimal fixé par la société Al Omrane Région de l'Oriental.

Les offres seront étudiées par une commission désignée par le Directeur Général d'Al Omrane Région de l'Oriental, en présence d'un Notaire.

Article 10 : Responsabilité du postulant

Le postulant est réputé avoir pris connaissance de la situation du projet et de son état d'avancement. Toute demande de précision ou d'éclaircissement pourra être faite, par lui, en temps utile, auprès d'Al Omrane Région de l'Oriental 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 paiement intégral du prix de vente.

Avant l'établissement de ce contrat, les rapports entre Al Omrane Région de l'Oriental seront régis par le présent cahier des charges.

Le client s'engage à remettre à Al Omrane Région de l'Oriental le contrat de vente définitif établi par un notaire dans les 30 jours qui suivent la date de notification, par Al Omrane Région de l'Oriental, de la disponibilité des titres fonciers.

Article 12 : Impôts et Taxes

Le soumissionnaire acquittera dès son entrée en jouissance, tous les impôts et taxes et notamment la TNB, 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 Région de

l'Oriental des montants supplémentaires de la taxe sur les terrains non bâtis, seront supportés par le soumissionnaire.

Article 13 : Condition particulière :

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 au niveau de 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 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 Oujda

Fait à, le.....

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

ANNEXE 1

OFFRE DE PRIX

Je soussigné(e) :.....

C.I.N n° :

Agissant en mon nom ou pour le compte de la société

Déclare avoir pris connaissance des caractéristiques du lot objet de ma soumission et propose l'offre suivante :

N° du Lot	Superficie en m² (1)	Offre proposée Dh/m² (2)	Valeur globale de l'offre en DH (3) *

Signature de l'acquéreur ;

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

Signature de l'acquéreur

(Signé et légalisé)

ANNEXE 2

DECLARATION SUR L'HONNEUR ET ENGAGEMENT

A – Pour les personnes physiques :

Je soussigné (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 (Prénom, nom et qualité an 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 dem², sis au lotissement « AL AZHAR » à Berkane ;

- 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 suivant les modalités de paiement fixées dans le présent cahier des charges.

Je reconnais que le non-respect du paiement intégral entrainera ma déchéance du lots acquis et ce, sans aucune réclamation de ma part.

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
Opération « AL AZHAR »
A Berkane

Liste des lots mis en vente sur offres de prix

N° Lot	Typologie	1F/2F	Superficie	Prix du m ² de base	Prix de cession de base
1	Lot R+2 RDC commercial	2	116,00	3.228,00	374.448,00
2	Lot R+2 RDC commercial	1	143,00	3.150,00	450.450,00
3	Lot R+2 RDC commercial	1	143,00	3.150,00	450.450,00
4	Lot R+2 RDC commercial	1	143,00	3.150,00	450.450,00
5	Lot R+2 RDC commercial	1	143,00	3.150,00	450.450,00
6	Lot R+2 RDC commercial	1	143,00	3.150,00	450.450,00
7	Lot R+2 RDC commercial	1	143,00	3.150,00	450.450,00
8	Lot R+2 RDC commercial	1	143,00	3.150,00	450.450,00
9	Lot R+2 RDC commercial	1	143,00	3.150,00	450.450,00
10	Lot R+2 RDC commercial	1	143,00	3.150,00	450.450,00
11	Lot R+2 RDC commercial	2	162,00	3.228,00	522.936,00
19	Lot R+2 RDC habitat	1	100,00	2.940,00	294.000,00
21	Lot R+2 RDC habitat	1	100,00	2.940,00	294.000,00
24	Lot R+2 RDC commercial	2	111,00	3.228,00	358.308,00
25	Lot R+3 RDC commercial	3	261,00	3.990,00	1.041.390,00
26	Lot R+3 RDC commercial	2	211,00	4.090,00	862.990,00
27	Lot R+3 RDC commercial	2	211,00	4.090,00	862.990,00
28	Lot R+3 RDC commercial	2	211,00	4.090,00	862.990,00
29	Lot R+3 RDC commercial	2	211,00	4.090,00	862.990,00
30	Lot R+3 RDC commercial	3	261,00	3.990,00	1.041.390,00
31	Lot R+4 RDC commercial	4	372,00	4.200,00	1.562.400,00
32	Lot R+2 RDC commercial	2	128,00	3.228,00	413.184,00
33	Lot R+2 RDC commercial	1	128,00	3.150,00	403.200,00
34	Lot R+2 RDC commercial	1	128,00	3.150,00	403.200,00
35	Lot R+2 RDC commercial	1	128,00	3.150,00	403.200,00
36	Lot R+2 RDC commercial	1	128,00	3.150,00	403.200,00

37	Lot R+2 RDC commercial	1	128,00	3.150,00	403.200,00
38	Lot R+2 RDC commercial	1	128,00	3.150,00	403.200,00
39	Lot R+2 RDC commercial	2	163,00	3.228,00	526.164,00
40	Lot R+2 RDC habitat	2	155,00	3.013,00	467.015,00
41	Lot R+2 RDC habitat	1	100,00	2.940,00	294.000,00
42	Lot R+2 RDC habitat	1	100,00	2.940,00	294.000,00
43	Lot R+2 RDC habitat	1	100,00	2.940,00	294.000,00
44	Lot R+2 RDC habitat	1	100,00	2.940,00	294.000,00
45	Lot R+2 RDC habitat	1	100,00	2.940,00	294.000,00
46	Lot R+2 RDC habitat	1	100,00	2.940,00	294.000,00
47	Lot R+2 RDC habitat	1	100,00	2.940,00	294.000,00
48	Lot R+2 RDC habitat	2	100,00	3.013,00	301.300,00
49	Lot R+2 RDC habitat	2	94,00	3.013,00	283.222,00
50	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
51	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
52	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
53	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
54	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
55	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
56	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
57	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
58	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
59	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
60	Lot R+2 RDC habitat	2	116,00	3.013,00	349.508,00
61	Lot R+2 RDC habitat	2	100,00	3.013,00	301.300,00
62	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
63	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
64	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
65	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
66	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
67	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
68	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
69	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00

70	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
71	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
72	Lot R+2 RDC habitat	2	114,00	3.013,00	343.482,00
73	Lot R+2 RDC habitat	2	100,00	3.013,00	301.300,00
74	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
75	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
76	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
77	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
78	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
79	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
83	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
89	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
91	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
93	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
94	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
95	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
97	Lot R+2 RDC habitat	2	60,00	3.160,00	189.600,00
98	Lot R+2 RDC habitat	1	63,00	3.087,00	194.481,00
99	Lot R+2 RDC habitat	1	63,00	3.087,00	194.481,00
100	Lot R+2 RDC habitat	1	63,00	3.087,00	194.481,00
101	Lot R+2 RDC habitat	1	63,00	3.087,00	194.481,00
102	Lot R+2 RDC habitat	2	60,00	3.160,00	189.600,00
103	Lot R+2 RDC habitat	2	75,00	3.160,00	237.000,00
104	Lot R+2 RDC habitat	1	63,00	3.087,00	194.481,00
105	Lot R+2 RDC habitat	1	63,00	3.087,00	194.481,00
106	Lot R+2 RDC habitat	1	63,00	3.087,00	194.481,00
107	Lot R+2 RDC habitat	2	79,00	3.160,00	249.640,00
108	Lot R+2 RDC habitat	2	88,00	3.160,00	278.080,00
109	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
110	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
111	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
112	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
113	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00

114	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
115	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
116	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
117	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
118	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
119	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
120	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
121	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
122	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
123	Lot R+2 RDC habitat	1	88,00	3.087,00	271.656,00
124	Lot R+2 RDC habitat	1	87,00	3.087,00	268.569,00
125	Lot R+2 RDC habitat	1	152,00	2.940,00	446.880,00
126	Lot R+2 RDC habitat	1	146,00	2.940,00	429.240,00
127	Lot R+2 RDC commercial	1	170,00	3.150,00	535.500,00
128	Lot R+2 RDC commercial	1	153,00	3.150,00	481.950,00
129	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
130	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
131	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
132	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
133	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
134	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
135	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
136	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
137	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
138	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
139	Lot R+2 RDC commercial	1	137,00	3.150,00	431.550,00
140	Lot R+2 RDC commercial	2	188,00	3.228,00	606.864,00
143	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
144	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
145	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
146	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
147	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
148	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00

149	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
150	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
160	Lot R+2 RDC habitat	1	80,00	3.087,00	246.960,00
163	Lot d'EQUIPEMENT	3	721,00	2.400,00	1.730.400,00
164	Lot d'EQUIPEMENT	3	726,00	2.400,00	1.742.400,00