



Opération « Al Boustane Densification »
A Kénitra

Vente sur offre de prix

CAHIER DES CHARGES

**Clauses et conditions concernant la vente, par la société
Al Omrane Rabat Salé Kénitra de lots de terrains de type :
« R+2 à RDC Commercial »**

Dernier délai de dépôt des offres le : 06/04/2023 à 16h00

Lieu de dépôt : Agence Al Omrane de Kénitra –
Villa n° 4 , Rue Lamhanned Kacem, Bir Rami
Date de la commission : 07/04/2023 à 10h00

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

PARTIE A COLLER SUR LES PLIS SCELLES



OPERATION BOUSTANE 1 DENSIFICATION (EX JNANE 3-1)

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

DERNIER DELAI DE DEPOT LE 06/04/2023 A 16H

LOTS DE TYPE R+2 RDC COMMERCIAL

IDENTIFICATION DU POSTULANT :

NOM ET PRENOM (RAISON SOCIALE)

N° CIN /RC

N° TELEPHONE

CADRE RESERVE A LA SOCIETE AL OMRANE RABAT SALE KENITRA

DATE ET HEURE DE DEPOT

N° DE DEPOT (BUREAU D'ORDRE)

✕

PARTIE A CONSERVER PAR LE POSTULANT (ACCUSE DE RECEPTION)



OPERATION BOUSTANE 1 DENSIFICATION (EX JNANE 3-1)

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

DERNIER DELAI DE DEPOT LE 06/04/2023 A 16H

LOTS DE TYPE R+2 RDC COMMERCIAL

IDENTIFICATION DU POSTULANT :

NOM ET PRENOM (RAISON SOCIALE)

N° CIN /RC

N° TELEPHONE

DATE ET HEURE DE DEPOT

CACHET DU BUREAU D'ORDRE DE L'AGENCE

AL OMRANE RABAT SALÉ KÉNITRA

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

NOM&PRENOM :

CIN N° :

Demeurant à :

Agissant pour le compte de la société :

Siège Social :

N° RC :

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions concernant la vente sur offre de prix de lots de Type
HC2 au lotissement « AL BOUSTANE DENSIFICATION » 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 de type HC2 à la ville de Kenitra et ses régions, Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix des lots de terrains de type HC2 sis à Kenitra.

La cession des terrains sera consentie après sélection 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 des lots et leur valorisation.

Article 3 : Passation de l'acte de vente

La vente sera constatée par un acte notarié entre 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 des lots des terrains, déterminées par le plan d'urbanisme

L'acquéreur est censé faire une consultation des documents de l'urbanisme auprès de l'Agence Urbaine de Kenitra avant la soumission

Article 5 : Modalités de paiement

Le prix de vente du lot de terrain sera réglé de la manière suivante :

- **50% dès l'acceptation de l'offre ;**
- **30% du prix de vente après quatre (04) mois de la première avance à la date d'acceptation de l'offre ;**
- **20% du prix de vente après six (04) mois de la deuxième avance**

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** appartenant au soumissionnaire, ou **chèque de banque**.

A défaut du règlement des avances conformément à l'échéancier précité, l'acquéreur sera déchu de ses droits d'attribution, sans préavis, et le montant des avances encaissées par Al Omrane Rabat Salé Kénitra, lui sera restitué après déduction de la valeur de **5%** du prix de vente, après la revente du lot en question.

Il est de même pour le cas de déchéance ou de désistement.

Article 6 : Désistement

En cas de désistement de l'acquéreur au profit de la Société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, avant la passation de l'acte de vente, cette dernière prélèvera d'un commun accord, et sans mise en demeure préalable, à titre de clause pénale, cinq pour cent (**5%**) **du prix de vente** global de l'offre financière, sans qu'il soit possible de réduire cette pénalité par une action en justice.

Toutefois, la Société Al Omrane Rabat Salé Kénitra ne restituera l'acompte, déduction faite de la pénalité sus visée, qu'après la revente par elle-même du bien immobilier objet des présentes à une tierce personne et l'encaissement de l'intégralité du prix de vente ; ce qu'accepte l'acquéreur expressément et sans réserve.

Article 7 : Réajustement du prix de vente

Le prix de vente pourra être réajusté, pour les lots non titrés, 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 une avance de **50% (Cinquante pour cent)** de l'offre totale du lot choisi.
- Le présent cahier des charges dûment signé et légalisé (toutes les pages) avec la mention « lu et accepté sans réserve ».
- Copie du récépissé délivré par l'Agence d'AL OMRANE RSK à SALE.
- Copie de la carte d'identité nationale (personne physique)
- Statut de société, habilitations du gérant, copie de la CIN (personne morale)
- Autorisation signée et légalisée du propriétaire du chèque dans le cas où le postulant n'est pas en possession d'un chéquier.

NB : tout cheque non certifié par le postulant ou non-conformité des données relatives à l'offre entraine le rejet par la commission du dossier du postulant défaillant

Article 9 : Base de sélection des offres

L'acquéreur 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 d'AL OMRANE Rabat Salé Kénitra, en présence d'un Notaire.

Article 10 : Responsabilité de l'acquéreur

L'acquéreur 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 d'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 paiement intégral du prix de vente et la livraison du lot.

Avant l'établissement de ce contrat, les rapports entre AL OMRANE Rabat Salé Kénitra et l'acquéreur seront régis par le présent cahier des charges.

Le client s'engage à remettre à AL OMRANE Rabat Salé Kénitra le contrat de vente définitif établi par un notaire dans les 30 jours qui suivent la date de notification, par AL OMRANE Rabat Salé Kénitra, de l'acceptation de l'offre

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 Rabat Salé Kénitra des montants supplémentaires de la taxe sur les terrains non bâtis, seront supportés par le soumissionnaire.

Article 13 : Conditions particulières :

Délai de valorisation du terrain :

L'acquéreur devra dans un délai de **trois ans** (3) à compter, de la livraison du lot ou la signature du contrat de vente, conduire, achever les constructions et obtenir le permis d'habiter.

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 Témara

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 approximative En m² (1)	Offre proposée En Dh/m² (2)	Valeur globale De l'offre en DH (3) *

Signature de l'acquéreur ;

(1) L'acquéreur a pris connaissance que la superficie indiquée ci-dessus est susceptible de connaître une variation une fois les travaux de bornage réalisés ;

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

(3) La valeur définitive du lot sera arrêtée en fonction de la superficie définitive après bornage et de l'offre proposée par m² lors de la demande par le postulant.

Signature de l'acquéreur

(Signé et légalisé)

P.S : 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(Prénom, nom et qualité)
Agissant en mon Nom personnel et pour mon propre compte
Adresse du domicile élu
N° C.I.NDélivrée le.....à.....

B – Pour les personnes morales :

Je soussigné (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 (provisoire) dem², sis au lotissement « AL BOUSTANE DENSIFICATION » 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.

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 BOUSTANE DENSIFICATION** » à **Kenitra** réalisé par 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
Opération « AL BOUSTANE DENSIFICATION » à Kenitra
Liste des lots mis en vente

N° ORDRE	Typologie	N° Lot	Surface Provisoire	Prix de départ au m ²	Prix de Cession de départ
1	HC2	2748	139	5 502,00	764 778,00
2	HC2	2749	100	4 830,00	483 000,00
3	HC2	2750	100	4 830,00	483 000,00
4	HC2	2751	100	5 250,00	525 000,00
5	HC2	2753	100	5 502,00	550 200,00
6	HC2	2754	100	4 830,00	483 000,00
7	HC2	2755	100	4 830,00	483 000,00
8	HC2	2756	100	5 418,00	541 800,00
9	HC2	2757	90	5 502,00	495 180,00
10	HC2	2758	90	4 830,00	434 700,00
11	HC2	2759	90	4 830,00	434 700,00
12	HC2	2760	90	4 830,00	434 700,00
13	HC2	2761	90	4 830,00	434 700,00
14	HC2	2762	90	4 830,00	434 700,00
15	HC2	2763	100	5 250,00	525 000,00
16	HC2	2764	100	5 502,00	550 200,00
17	HC2	2765	100	4 830,00	483 000,00
18	HC2	2766	100	4 830,00	483 000,00
19	HC2	2767	100	4 830,00	483 000,00
20	HC2	2768	100	5 418,00	541 800,00
21	HC2	2769	100	4 830,00	483 000,00
22	HC2	2770	100	4 830,00	483 000,00
23	HC2	2771	100	4 830,00	483 000,00
24	HC2	2772	100	4 830,00	483 000,00
25	HC2	2773	100	4 830,00	483 000,00
26	HC2	2774	100	4 830,00	483 000,00
27	HC2	2775	103	5 418,00	558 054,00
28	HC2	2776	150	5 418,00	812 700,00
29	HC2	2777	131	5 418,00	709 758,00
30	HC2	2778	112	5 418,00	606 816,00
31	HC2	2779	116	5 628,00	652 848,00
32	HC2	3675	93	4 788,00	445 284,00
33	HC2	3676	93	4 788,00	445 284,00
34	HC2	3677	93	4 788,00	445 284,00
35	HC2	3679	93	4 788,00	445 284,00

N° ORDRE	Typologie	N° Lot	Surface Provisoire	Prix de départ au m ²	Prix de Cession de départ
36	HC2	3680	93	4 788,00	445 284,00
37	HC2	3681	93	4 788,00	445 284,00
38	HC2	3682	93	4 788,00	445 284,00
39	HC2	3685	91	4 788,00	435 708,00
40	HC2	3686	91	4 788,00	435 708,00
41	HC2	3687	91	4 788,00	435 708,00
42	HC2	3688	91	4 788,00	435 708,00
43	HC2	3695	92	4 620,00	425 040,00
44	HC2	3696	92	4 620,00	425 040,00
45	HC2	3697	92	4 620,00	425 040,00
46	HC2	3698	92	4 620,00	425 040,00
47	HC2	3699	92	4 620,00	425 040,00
48	HC2	3700	92	4 620,00	425 040,00
49	HC2	3703	90	4 620,00	415 800,00
50	HC2	3704	90	4 620,00	415 800,00
51	HC2	3705	90	4 620,00	415 800,00
52	HC2	3706	90	4 620,00	415 800,00
53	HC2	3707	90	4 620,00	415 800,00
54	HC2	3708	90	4 620,00	415 800,00
55	HC2	3755	91	4 788,00	435 708,00
56	HC2	3756	91	4 788,00	435 708,00
57	HC2	3757	91	4 788,00	435 708,00
58	HC2	3758	91	4 788,00	435 708,00
59	HC2	3759	91	4 788,00	435 708,00
60	HC2	3760	91	4 788,00	435 708,00
61	HC2	3763	93	4 788,00	445 284,00
62	HC2	3764	93	4 788,00	445 284,00
63	HC2	3765	93	4 788,00	445 284,00
64	HC2	3766	93	4 788,00	445 284,00
65	HC2	3767	93	4 788,00	445 284,00
66	HC2	3768	93	4 788,00	445 284,00
67	HC2	3771	96	4 620,00	443 520,00
68	HC2	3772	96	4 620,00	443 520,00
69	HC2	3773	96	4 620,00	443 520,00
70	HC2	3774	96	4 620,00	443 520,00
71	HC2	3775	96	4 620,00	443 520,00
72	HC2	3776	96	4 620,00	443 520,00
73	HC2	3779	93	4 620,00	429 660,00
74	HC2	3780	93	4 620,00	429 660,00
75	HC2	3781	93	4 620,00	429 660,00
76	HC2	3782	93	4 620,00	429 660,00

N° ORDRE	Typologie	N° Lot	Surface Provisoire	Prix de départ au m ²	Prix de Cession de départ
77	HC2	3783	93	4 620,00	429 660,00
78	HC2	3784	93	4 620,00	429 660,00
79	HC2	3853	118	4 788,00	564 984,00
80	HC2	3858	112	5 208,00	583 296,00
81	HC2	3860	112	4 788,00	536 256,00
82	HC2	3861	112	4 788,00	536 256,00
83	HC2	3862	112	4 788,00	536 256,00
84	HC2	3961	129	4 620,00	595 980,00
85	HC2	3962	129	4 620,00	595 980,00
86	HC2	3963	129	4 620,00	595 980,00
87	HC2	3964	129	4 620,00	595 980,00
88	HC2	3965	129	5 040,00	650 160,00
89	HC2	3969	128	4 620,00	591 360,00
90	HC2	4302	113	4 788,00	541 044,00
91	HC2	4303	113	4 788,00	541 044,00
92	HC2	4304	113	4 788,00	541 044,00
93	HC2	4305	113	4 788,00	541 044,00
94	HC2	4306	113	4 788,00	541 044,00
95	HC2	4307	113	4 788,00	541 044,00
96	HC2	4308	113	5 292,00	597 996,00
97	HC2	4455P	109	4 410,00	480 690,00
98	HC2	4456	129	4 620,00	595 980,00
99	HC2	4457	129	4 620,00	595 980,00
100	HC2	4458	129	4 620,00	595 980,00
101	HC2	4459	129	4 620,00	595 980,00
102	HC2	4460	129	4 620,00	595 980,00
103	HC2	4461	129	4 620,00	595 980,00
104	HC2	4462	127	5 292,00	672 084,00
105	HC2	4463	119	5 292,00	629 748,00
106	HC2	4464	119	4 788,00	569 772,00
107	HC2	4465	119	4 788,00	569 772,00
108	HC2	4466	119	4 788,00	569 772,00
109	HC2	4467	119	4 788,00	569 772,00
110	HC2	4468	119	4 788,00	569 772,00
111	HC2	4469	119	4 788,00	569 772,00
112	HC2	4470	119	4 788,00	569 772,00
113	HC2	4497	119	4 620,00	549 780,00
114	HC2	4498	119	4 620,00	549 780,00
115	HC2	4499	119	4 620,00	549 780,00
116	HC2	4500	119	4 620,00	549 780,00
117	HC2	4501	119	4 620,00	549 780,00

N° ORDRE	Typologie	N° Lot	Surface Provisoire	Prix de départ au m ²	Prix de Cession de départ
118	HC2	4502	119	4 620,00	549 780,00
119	HC2	4503	119	4 620,00	549 780,00
120	HC2	4504	117	5 292,00	619 164,00
121	HC2	4547P	80	4 578,00	366 240,00
122	HC2	4548	96	4 788,00	459 648,00
123	HC2	4549	96	4 788,00	459 648,00
124	HC2	4550	96	4 788,00	459 648,00
125	HC2	4551	96	4 788,00	459 648,00
126	HC2	4552	96	4 788,00	459 648,00
127	HC2	4553	96	4 788,00	459 648,00
128	HC2	4554	96	4 788,00	459 648,00
129	HC2	4555	96	5 292,00	508 032,00

P : Lots grevés par des postes transformateurs

ROYAUME DU MAROC



Al Omrane
Rabat Salé Kénitra

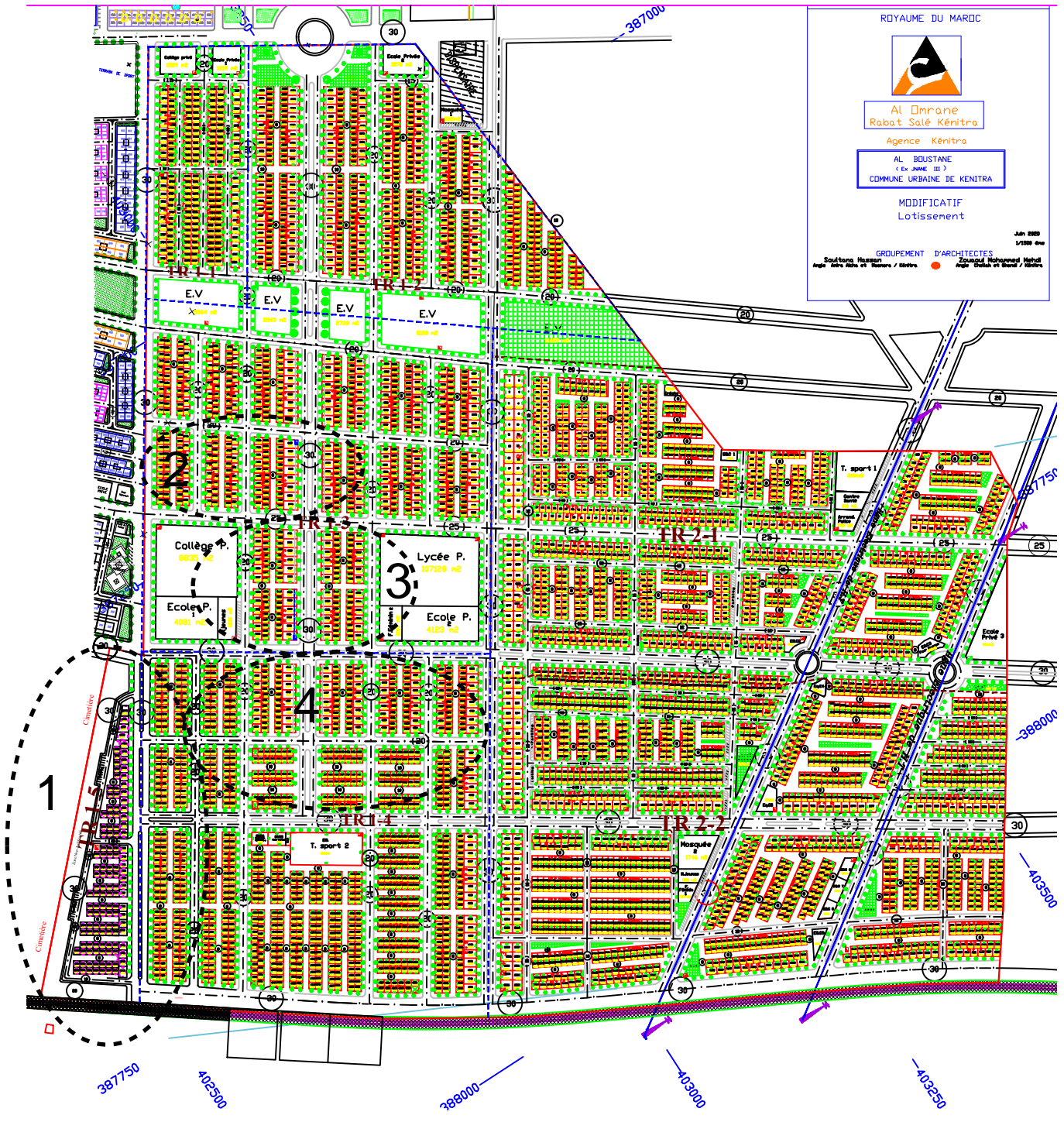
Agence Kénitra

AL BOUSTANE
(Ex JAME III)
COMMUNE URBAINE DE KENITRA

MODIFICATIF
Lotissement

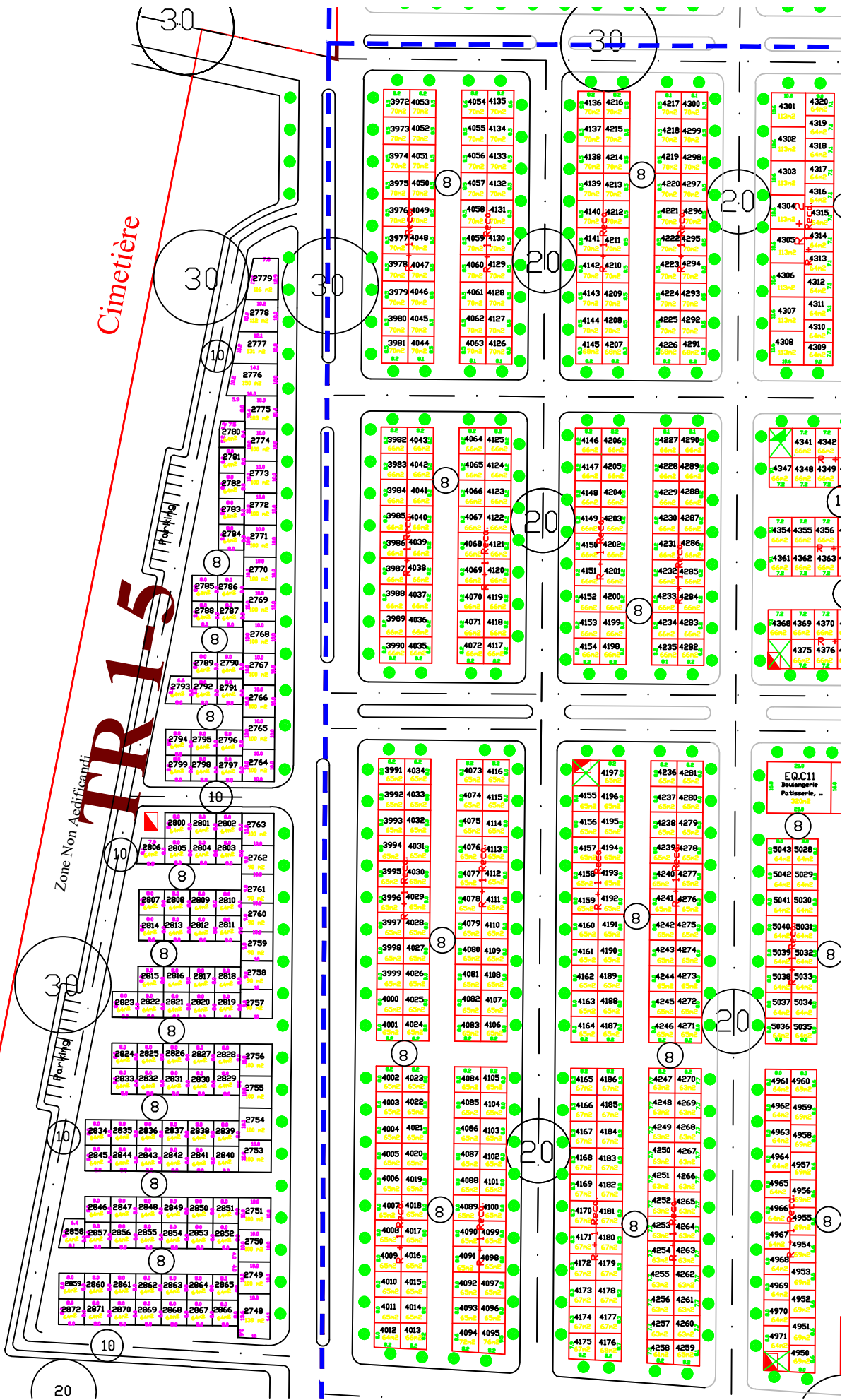
Jun 2022
1/1000ème

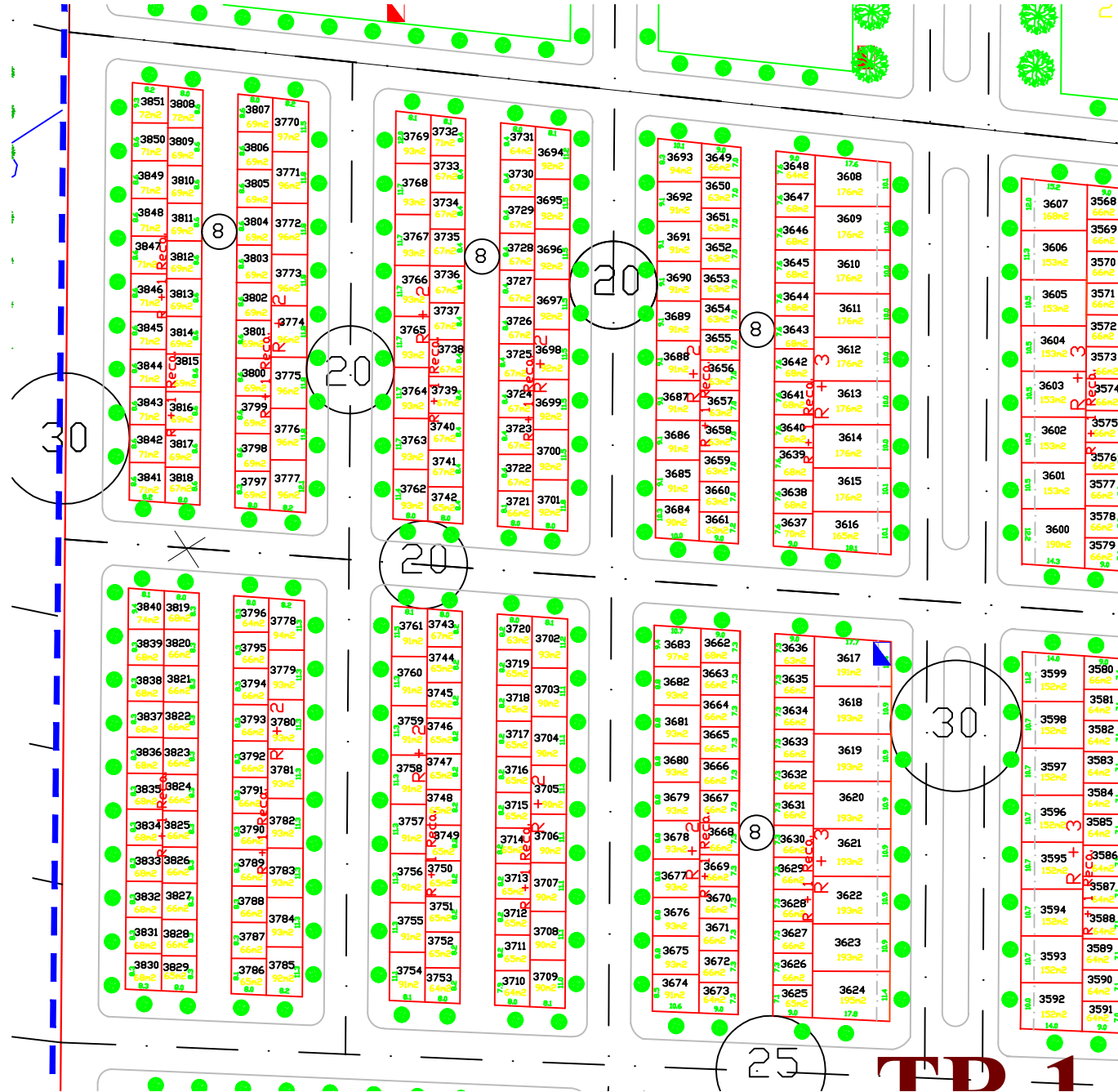
GRUPMENT D'ARCHITECTES
Soulhane Hachimi / Architecte / Maroc /  Zouhair Hachimi / Architecte / Maroc /  Adel / Architecte / Maroc /  Hachimi / Architecte / Maroc / 



Cimetière

Cimetière

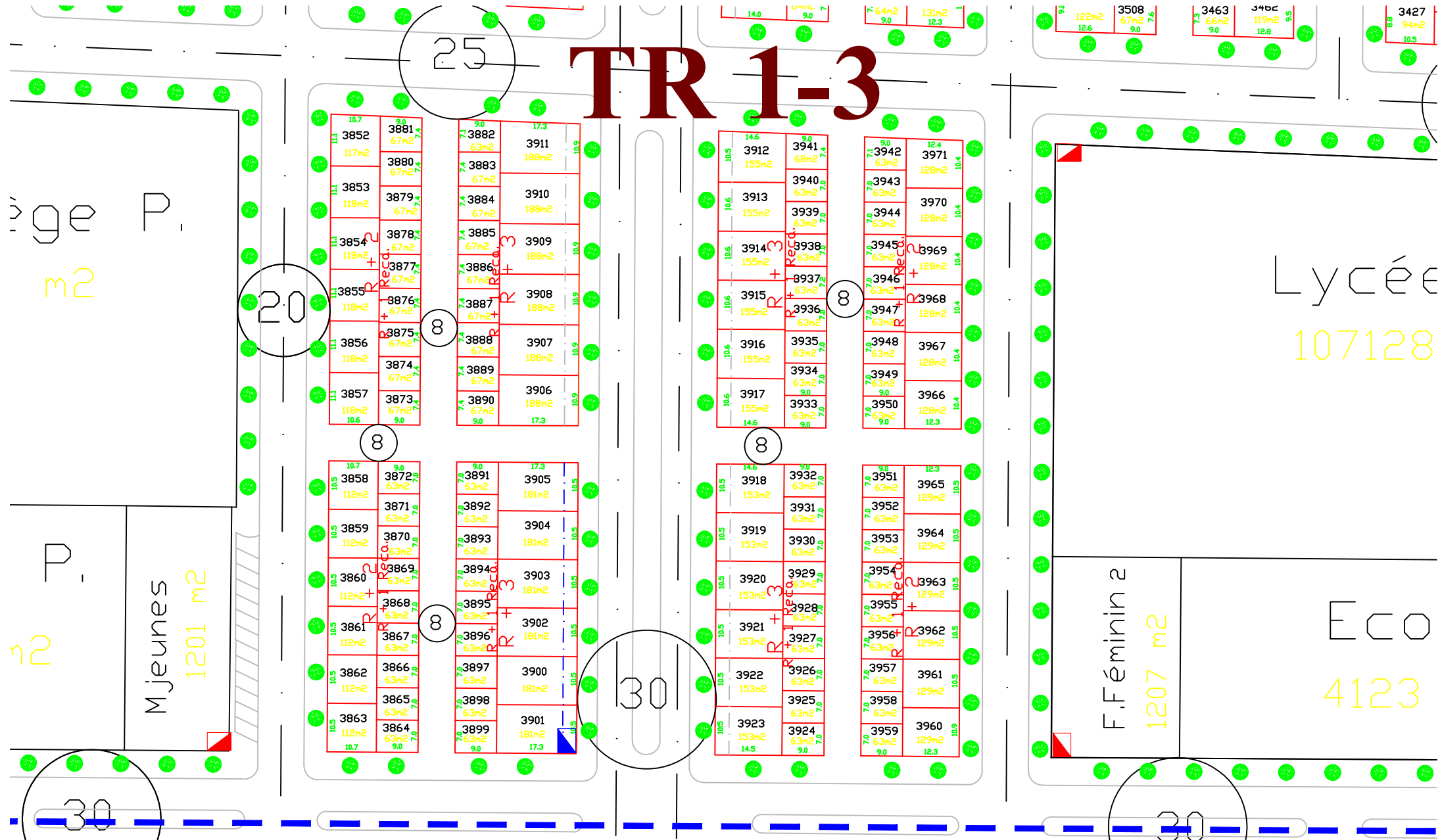




TD 1

3

TR 1-3



Lycée
107128

F.Féminin 2
1207 m²

Eco
4123

