



Opération « Al Hadika Tr1»
A Kénitra

Vente sur offre de prix

CAHIER DES CHARGES

**Clauses et conditions concernant la vente de lots de terrains de type
R+2 et R+3 A RDC Commercial et lots Villas**

Dernier délai de dépôt des offres le : 23/08/2023 à 16h00

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

Date de la commission : 24/08/2023 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

PARTIE A COLLER SUR LES PLIS SCELLES

**OPERATION "HADIKA 1" A KENITRA**

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

DERNIER DELAI DE DEPOT LE 23/08/2023 A 16H**LOTS DE TYPE R+2 / R+3 RDC COMMERCIAL ET LOTS DE VILLAS****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 "HADIKA 1" A KENITRA**

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

DERNIER DELAI DE DEPOT LE 23/08/2023 A 16H**LOTS DE TYPE R+2 / R+3 RDC COMMERCIAL ET LOTS DE VILLAS****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 DE 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+2 et R+3 A RDC Commercial et lots Villas
à l'opération « Al Hadika Tr1 » à Kenitra***

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 « **Al Hadika Tr1** » à Kenitra, la Société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix lots de terrains de type R+2 et R+3 A RDC Commercial et lots Villas.

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 :

- **70%** pour la soumission et dès l'acceptation de l'offre ;
- **30%** du prix de vente : Quatre (04) mois à compter de la date de la première avance **(au plus tard le 25 décembre 2023)** ;

Le postulant produira dans son dossier d'offre une avance **de 70% (Soixante dix 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 70% 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 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 :

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 définitive (m ²)	Offre proposée (Dhs/m ²) (*)	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

Al Hadika Tr1 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 Hadika Tr1» 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

Opération	Type de produit	N° de lot	Surface	Prix/m² Actualisé	Prix de vente Actualisé
AL HADIKA 1	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	949	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	950	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	951	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1	LOTS VILLA ISOLEES	3393	400	2 883	1 153 220
AL HADIKA 1	LOTS VILLA ISOLEES	3408	400	2 645	1 058 000
AL HADIKA 1	LOTS VILLA ISOLEES	3410	400	2 936	1 174 380
AL HADIKA 1	LOTS VILLA ISOLEES	3411	400	3 227	1 290 760
AL HADIKA 1	LOTS VILLA ISOLEES	3423	400	2 989	1 195 540
AL HADIKA 1	LOTS VILLA JUMEEES	3426	280	3 588	1 004 640
AL HADIKA 1	LOTS VILLA JUMEEES	3430	280	3 588	1 004 640
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	142	104	6 006	624 624
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	143	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	144	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	145	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	146	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	147	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	148	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	149	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	150	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	151	90	5 569	501 228
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	152	90	6 061	545 454
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	2854	102	6 170	629 320
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	2855	102	5 569	568 058
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	2856	102	5 569	568 058
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	2857	102	5 569	568 058
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	2858	102	5 569	568 058
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	2859	102	5 569	568 058
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	2860	102	5 569	568 058
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+2 RDC COMMERCIAL	2861	102	5 569	568 058
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2891	139	6 396	889 044
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2892	139	5 703	792 731
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2893	139	5 703	792 731
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2894	139	5 703	792 731

AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2895	139	5 703	792 731
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2896	139	5 703	792 731
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2897	139	5 703	792 731
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2898	139	5 703	792 731
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2899	139	5 703	792 731
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2900	139	5 703	792 731
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2901	139	5 703	792 731
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2902	139	6 503	903 861
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2928	156	7 036	1 097 554
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2929	150	6 396	959 400
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2930	150	5 703	855 465
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2931	150	5 437	815 490
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2932	150	5 703	855 465
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2933	150	5 437	815 490
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2934	150	5 703	855 465
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2935	150	5 437	815 490
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2936	150	5 703	855 465
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2937	150	5 437	815 490
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2938	150	5 703	855 465
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2940	150	5 703	855 465
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2942	150	5 703	855 465
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2944	150	5 703	855 465
AL HADIKA 1TR2	LOTS R+3 RDC COMMERCIAL	2946	150	6 503	975 390
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3476	240	3 570	856 800
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3477	240	3 640	873 600
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3482	200	3 570	714 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3483	200	3 640	728 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3484	200	3 570	714 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3485	200	3 640	728 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3486	200	3 570	714 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3487	200	3 640	728 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3488	200	3 570	714 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3489	200	3 640	728 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3490	200	3 570	714 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3491	200	3 640	728 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3492	200	3 570	714 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3493	200	3 640	728 000

AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3494	200	3 570	714 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3496	200	3 570	714 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA BANDE	3498	200	3 570	714 000
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA ISOLEES	3418	440	2 645	1 163 800
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA ISOLEES	3422	438	2 936	1 285 946
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA JUMELEES	3449	280	3 182	891 072
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA JUMELEES	3478	280	3 432	960 960
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA JUMELEES	3479	280	3 494	978 432
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA JUMELEES	3480	300	3 432	1 029 600
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA JUMELEES	3481	300	3 494	1 048 320
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA JUMELEES	3495	280	3 245	908 544
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA JUMELEES	3497	280	3 245	908 544
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA JUMELEES	3499	331	3 806	1 259 918
AL HADIKA 1TR2	LOTS VILLA JUMELEES	3500	293	3 744	1 096 992



