



**ZONE D'URBANISATION NOUVELLE  
« SIDI ABDELLAH » A SALE**

**VENTE SUR OFFRE DE PRIX**

**CAHIER DES CHARGES  
CLAUSES ET CONDITIONS CONCERNANT LA VENTE SUR OFFRE  
DE PRIX DE DIVERS LOTS DE TERRAINS A L'OPERATION « SIDI  
ABDELLAH » A SALE**

Dernier délai de dépôt des offres le : 26/10/2023 à 16h00

Lieu de dépôt : Agence Al Omrane de Salé

Date de la commission d'attribution : le 27/10/2023 en présence d'un notaire

**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 de divers lots d'habitation et d'activité au  
Lotissement « Sidi Abdellah » à Salé

## **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 d'habitation et d'activité à la ville de Salé, Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix des lots de terrains de types :

HC2	Lot R+2 à RDC Commercial
HC3	Lot R+3 à RDC Commercial
HC4	Lot R+4 à RDC Commercial
HE2	Lot R+2 à RDC Habitat
HE3	Lot R+3 à RDC Habitat
HE4	Lot R+4 à RDC Habitat
LOT A USAGE D'ENSEIG PRIVE	LOT A USAGE D'ENSEIG PRIVE
LOT POUR FOUR	LOT POUR FOUR
LOT POUR FOUR & HAMAM	LOT POUR FOUR & HAMAM

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 Salé avant la soumission**

## **Article 5 : Modalités de paiement**

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

- 80% dès l'acceptation de l'offre.
- 20% du prix de vente offert avant le 20/12/2023

Le postulant produira dans son dossier d'offre une avance de **80% (Quatre-vingts pour cent) du prix offert** pour le lot choisi, par **chèque certifié appartenant au soumissionnaire** ou par **chèque de Banque.**

A défaut du règlement des avances conformément à l'échéancier, l'acquéreur sera déchu de ses droits d'attribution sans préavis, et le montant de l'avance de **80%** de l'offre encaissé par Al Omrane Rabat Salé Kénitra, lui sera restitué avec déduction de la valeur de **5% du prix offert.**

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 : 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 l'avance de **80% (Quatre-vingts 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 Salé ;
- 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 8 : 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 9 : 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 10 : 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 un délai maximum de 30 jours qui suivent la date de paiement du reliquat du prix.

## **Article 11 : Conditions particulières :**

### **1. Pour les lots R+2, R+3 et R+4 à RDC Commercial ou Habitat**

#### **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.

### **2. Pour les lots d'équipements à usage commercial (Four, Four/Hammam et Ecole Privée)**

#### **Délai de valorisation du terrain :**

L'acquéreur devra avoir, dans le délai maximum de 36 mois entamer et achever la valorisation de son lot de terrain.

Faute par l'acquéreur d'avoir satisfait à une seule de ces obligations, la vente sera résiliée de plein droit, à moins qu'Al Omrane ne décide d'accorder un délai supplémentaire de 6 mois, dans le cas où l'acquéreur n'arrive pas, pour des raisons indépendantes de sa volonté, à obtenir l'autorisation de construire dans le délai initial.

#### **Aliénation et hypothèque**

Il est interdit à l'acquéreur d'aliéner, de vendre, d'hypothéquer ou de louer volontairement tout ou partie la parcelle, avant l'obtention du quitus de valorisation délivré par Al Omrane Rabat Salé Kénitra

Toutefois l'accord d'Al Omrane Rabat Salé Kénitra peut être sollicité pour une hypothèque au profit d'une banque dans le cas de financement de ce projet.

Toute convention ou tout acte passé en fraude de cette stipulation sera frappé de nullité absolue.

## **Article 12 : 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 13 : 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 14 : Compétence**

En cas de litige l'affaire est soumise aux tribunaux de Rabat.

Fait à ....., le.....  
**Lu et approuvé,**  
**« L'acquéreur » ;**

(Signé et légalisé)

# **ANNEXE 1**

<b>OFFRE DE PRIX</b>
----------------------

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 :

<b>N° de lot</b>	<b>Superficie définitive (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prix proposé (DH/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valeur globale (DH)</b>

**Signature de l'acquéreur**

**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 .....  
(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 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 « Sidi Abdellah » à Salé ;
  - 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 Abdellah » à Salé** et reconnais avoir pris acte de son état physique, juridique et de son emplacement ainsi que de celui du lot objet de ma candidature.

**Signature de l'acquéreur**

(Signé et légalisé)

**Liste des lots mis en vente sur offre de prix à l'opération « Sidi Abdellah » à Salé**

Tranche	Type produit	N° Lot	Surface	Prix de base unitaire (dhs/m <sup>2</sup> )	Prix de base total (dhs)	Titre foncier
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	423	180	6.000,00	1.080.000,00	27125/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	578	232	6.000,00	1.392.000,00	27280/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	579	234	6.000,00	1.404.000,00	27281/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	580	234	6.000,00	1.404.000,00	27282/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	581	234	6.000,00	1.404.000,00	27283/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	582	234	6.000,00	1.404.000,00	27284/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	583	234	6.000,00	1.404.000,00	27285/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	584	234	6.000,00	1.404.000,00	27286/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	585	234	6.000,00	1.404.000,00	27287/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	586	234	6.000,00	1.404.000,00	27288/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	589	234	6.000,00	1.404.000,00	27291/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	590	234	6.000,00	1.404.000,00	27292/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	591	234	6.000,00	1.404.000,00	27293/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	592	234	6.000,00	1.404.000,00	27294/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	593	234	6.000,00	1.404.000,00	27295/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE3	594	234	6.000,00	1.404.000,00	27296/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE4	716 bis	262	6.900,00	1.807.800,00	81312/58
SIDI ABDELLAH TR1 SECT SUD	HE2	618	104	8.300,00	863.200,00	27320/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE4	719	300	7.000,00	2.100.000,00	81316/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE4	724	300	7.000,00	2.100.000,00	81321/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE4	741	300	7.600,00	2.280.000,00	81338/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE4	742	300	7.600,00	2.280.000,00	81339/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE4	743	300	7.600,00	2.280.000,00	81340/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE4	746	300	7.600,00	2.280.000,00	81343/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE3	782 BIS	280	6.800,00	1.904.000,00	81380/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE3	788	243	6.400,00	1.555.200,00	81386/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE3	790	244	6.400,00	1.561.600,00	81388/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE3	793	244	5.900,00	1.439.600,00	81391/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE3	795	242	5.900,00	1.427.800,00	81393/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HC2	977	149	9.500,00	1.415.500,00	81575/58
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	HE3	1 491	321	6.800,00	2.182.800,00	82089/58
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 518	234	5.900,00	1.380.600,00	58/85439
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 519	235	5.900,00	1.386.500,00	58/85440
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 520	235	5.900,00	1.386.500,00	58/85441
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 567	180	5.900,00	1.062.000,00	58/85488
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 568	181	5.900,00	1.067.900,00	58/85489
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 595	181	6.400,00	1.158.400,00	58/85516
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 596	180	6.400,00	1.152.000,00	58/85517

SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 631	234	6.000,00	1.404.000,00	58/85551
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 634	234	6.000,00	1.404.000,00	58/85554
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 678	184	6.800,00	1.251.200,00	58/85598
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 809	180	6.400,00	1.152.000,00	58/85729
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 811	179	6.400,00	1.145.600,00	58/85731
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 813	179	6.400,00	1.145.600,00	58/85733
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 834	234	6.300,00	1.474.200,00	58/85754
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 835	228	6.300,00	1.436.400,00	58/85755
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 844	230	6.000,00	1.380.000,00	58/85764
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 845	237	6.000,00	1.422.000,00	58/85765
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 911	181	6.400,00	1.158.400,00	58/85831
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 912	180	6.400,00	1.152.000,00	58/85832
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 913	180	6.400,00	1.152.000,00	58/85833
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 914	180	6.400,00	1.152.000,00	58/85834
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 915	180	6.400,00	1.152.000,00	58/85835
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 916	180	6.400,00	1.152.000,00	58/85836
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 917	180	6.400,00	1.152.000,00	58/85837
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 918	180	6.400,00	1.152.000,00	58/85838
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 919	247	7.100,00	1.753.700,00	58/85839
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 957	247	6.900,00	1.704.300,00	58/85877
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 958	180	5.900,00	1.062.000,00	58/85878
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 959	180	5.900,00	1.062.000,00	58/85879
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 960	180	5.900,00	1.062.000,00	58/85880
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 961	180	5.900,00	1.062.000,00	58/85881
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 962	180	5.900,00	1.062.000,00	58/85882
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 963	180	5.900,00	1.062.000,00	58/85883
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 964	180	5.900,00	1.062.000,00	58/85884
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HE3	1 965	179	5.900,00	1.056.100,00	58/85885
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	HC3	1 971	240	7.500,00	1.800.000,00	85891/58
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE3	2 091	181	5.900,00	1.067.900,00	58/88518
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE2	2 177	89	7.500,00	667.500,00	58/88605
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 356	400	7.600,00	3.040.000,00	58/88781
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 361	357	8.700,00	3.105.900,00	58/88786
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 362	300	8.500,00	2.550.000,00	58/88787
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 365	400	9.600,00	3.840.000,00	58/88790
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 375	300	8.500,00	2.550.000,00	58/88797
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 377	300	8.500,00	2.550.000,00	58/88799
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 390	301	7.100,00	2.137.100,00	58/88812
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 442	300	9.200,00	2.760.000,00	58/88864
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 443	300	6.900,00	2.070.000,00	58/88865
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 449	315	6.500,00	2.047.500,00	58/88871
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 454	302	6.900,00	2.083.800,00	58/88876
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 473	300	9.200,00	2.760.000,00	58/88895
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 474	301	6.900,00	2.076.900,00	58/88896
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 583	250	7.500,00	1.875.000,00	58/88999
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 584	249	7.500,00	1.867.500,00	58/89000

SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 585	250	7.500,00	1.875.000,00	58/89001
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 588	250	7.500,00	1.875.000,00	58/89004
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HC4	2 590	250	7.500,00	1.875.000,00	58/89006
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 595	250	7.000,00	1.750.000,00	58/89011
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 597	250	7.000,00	1.750.000,00	58/89013
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 600	250	7.000,00	1.750.000,00	58/89016
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 601	249	7.000,00	1.743.000,00	58/89017
SIDI ABDELLAH TR2 SECT OUEST	HE4	2 602	250	7.000,00	1.750.000,00	58/89018
SIDI ABDELLAH TR4 SECT EST	<b>LOT A USAGE D'ENSEIG PRIVE</b>	1 159	604	4.000,00	2.416.000,00	81757/58
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	<b>LOT POUR FOUR</b>	2 741	283	4.500,00	1.273.500,00	58/86008
SIDI ABDELLAH TR3 SECT CENTRE	<b>LOT POUR FOUR &amp; HAMAM</b>	2 742	300	6.000,00	1.800.000,00	58/86009