



OPERATION « RIAD » A TIFELT

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

CAHIER DES CHARGES

**CLAUSES ET CONDITIONS CONCERNANT LA VENTE SUR OFFRE
DE PRIX DE LOTS DE TERRAINS DE TYPE « R+3 A RDC
COMMERCIAL » ET DE LOTS D'EQUIPEMENTS POUR FOUR,
HAMMAM, GARDERIE ET ECOLE PRIVEE**

Dernier délai de dépôt des offres le : 19/10/2023 à 16h00

Lieu de dépôt : Agence Al Omrane de Khemisset – Lotissement Jnane Zemmours
Tr1 Résidence Khmissa Khemisset

Date de la commission d'attribution : le 20/10/2023 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 lots de Type :
« R+3 à Rdc Commercial » et de lots « Equipements à usage Commercial »
(Four, Hammam, Garderie, Ecole Privée) sis au Lotissement « Riad » à Tielt

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 de type commercial sis à la ville de Tifelt, Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix des lots de terrains de type HC3 **(R+3 à RDC Commercial)** et des lots pour équipements à usage commercial **(Four, Hammam, Garderie, Ecole Privée)**.

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 Khemisset 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-vingt 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 Khemisset ;
- 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+3 à RDC Commercial

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, Hammam, Garderie, 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

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° de lot	Superficie définitive (m ²)	Prix proposé (DH/m ²)	Valeur globale (DH)

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 dem², sis au lotissement « Riad » à Tifelt ;
 - 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 « Riad » à Tifelt** 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 « Riad »

N° d'ordre	Lot N°	Type produit	Surface (m²)	Prix de base (Dhs/m²)	Prix de vente de base (Dhs)	Titre foncier
1	IC0109	Lots R+3 à Rdc commercial	150	3 000	450 000	17836/81
2	IC0259	Lots R+3 à Rdc commercial	251	3 200	803 200	17986/81
3	Ecole privé	Lots activité com a usage d'enseignement privé	1 317	2 000	2 634 000	18426/81
4	Four Ham 1	Lots activité commercial pour Four & Hammam	350	2 500	875 000	18421/81
5	Garderie	Lots activité com a usage d'enseignement privé	480	2 500	1 200 000	18425/81
6	Hammam 2	Lots activité commerciale pour Hammam	233	2 500	582 500	18422/81