



OPERATION « AL IRFANE (EX SANIA)» A KENITRA



VENTE SUR OFFRE DE PRIX

CAHIER DES CHARGES CLAUSES ET CONDITIONS CONCERNANT LA VENTE DE LOTS DE TERRAINS DE TYPE R+4 A RDC COMMERCIAL

Dernier délai de dépôt des offres le : 22 /07/2025 à 16h00

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

Date de la commission : 23 /07/2025 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

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

NOM & PRENOM :

CIN N° :

Demeurant à (adresse de correspondance) :

.....

Téléphone 1 :

Téléphone 2 :

Email :

Personne morale :

Dénomination sociale :

Représentant légal :

N° RC :

Siège Social :

Téléphone 1 :

Téléphone 2 :

Email :

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions concernant la vente de lots de type R+4 à Rdc commercial à l'opération « AL IRFANE (EX SANIA)» a 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 à Kénitra, la société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix **des lots de type R+4 à Rdc Commercial** situés au lotissement « **AL IRFANE (EX SANIA)** » à Kénitra,.

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

Le prix de vente du lot de terrain sera réglé comme suit :

- **1^{ère} avance** : 30% du prix dès l'acceptation de l'offre ;
- **2^{ème} avance** : 40% du prix de vente trois mois après la 1^{ère} avance ;
- **Reliquat** : Soit 30% du prix, à la livraison

Le postulant produira dans son dossier d'offre une avance **de 30% (trente pour cent)** du prix offert pour le lot choisi, par **chèque certifié** appartenant au soumissionnaire, ou **chèque de banque**.

Article 6 : Désistement

En cas de désistement de l'acquéreur avant le paiement intégral du lot, la société procédera au remboursement des avances perçues après déduction d'une pénalité correspondant à 5% du prix sur ces avances et après revente du lot de terrain.

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 30% du prix 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 : Toute pièce manquante ou toute non-conformité des données relatives à l'offre, peut entraîner le rejet par la commission du dossier du postulant défaillant

Article 8 : 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 9 : 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 10 : 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** qui suivent la date de création des titres fonciers.

Article 11 : Impôts et Taxes

Le soumissionnaire acquittera dès son entrée en jouissance, tous les impôts et taxes, notamment la TTNB, 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 12 : 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 13 : 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 14 : 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 15 : 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 provisoire (m ²) (*)	Offre proposée (Dhs/m ²) (**)	Valeur globale De l'offre (Dhs)

Signature de l'acquéreur :

(*) La surface est une surface provisoire et le prix définitif sera adapté en fonction de la surface cadastrale.

(**) 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 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 de m², sis au lotissement
« **AL IRFANE** » 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 IRFANE (EX SANIA)» 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

N° d'ordre	N° Lot	Surface provisoire	Typologie	Prix au m ² de base	Prix total de base
1	1423	351	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 601 610
2	1424	358	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 693 380
3	1425	366	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 798 260
4	1426	366	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 798 260
5	1427	364	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 772 040
6	1428	369	LOTS R+4 RDC COM	14 260	5 261 940
7	1430	371	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 258 925
8	1431	367	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 202 225
9	1432	367	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 202 225
10	1433	369	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 230 575
11	1434	366	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 188 050
12	1435	394	LOTS R+4 RDC COM	16 470	6 489 180
13	1436	370	LOTS R+4 RDC COM	14 260	5 276 200
14	1437	351	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 601 610
15	1438	353	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 627 830
16	1439	353	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 627 830
17	1440	359	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 706 490
18	1441	370	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 850 700
19	1442	383	LOTS R+4 RDC COM	14 260	5 461 580
20	1443	432	LOTS R+4 RDC COM	16 200	6 998 400
21	1444	387	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 485 725
22	1445	358	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 074 650
23	1446	360	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 103 000
24	1447	364	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 159 700
25	1448	370	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 244 750
26	1449	403	LOTS R+4 RDC COM	16 470	6 637 410
27	1450	348	LOTS R+4 RDC COM	14 260	4 962 480
28	1451	339	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 444 290
29	1452	333	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 365 630
30	1453	335	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 391 850
31	1454	346	LOTS R+4 RDC COM	13 110	4 536 060
32	1456	354	LOTS R+4 RDC COM	16 200	5 734 800
33	1457	357	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 060 475
34	1458	374	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 301 450
35	1459	393	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 570 775
36	1460	368	LOTS R+4 RDC COM	14 175	5 216 400