VENTE SUR OFFRE DE PRIX

OPÉRATION « AL MOUNTAZAH 1-4 »
A BOUKNADEL

Cahier des charges
Clauses et conditions concernant la vente de lots de terrains de type « R+5 à Rdc Commercial » et « R+5 à Rdc Habitat »

Dernier délai de dépôt des offres le : 09/10/2025 à 16h00
Lieu de dépôt : Agence Al Omrane de SALE –
Villa N : 33 Av Abdelkrim El Khattabi Hay Salam Salé
Date de la commission : 10/10/2025 à 10h00

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

Al Omrane Rabat Salé Kénitra

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

Personne physique :

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, par Al Omrane Rabat Salé Kénitra de lots de Type **R+5 à RDC Commercial & R+5 à RDC Habiat au lotissement « Al Mountazah 1-4 » à Bouknadel**

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 Salé, Al Omrane Rabat Salé Kénitra met en vente, sur offre de prix, des lots de terrains de type **R+5 à RDC Commercial & R+5 à RDC Habitat.**

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 Rabat Salé 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.
- 50% du prix de vente offert avant le 20/12/2025

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 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 encaissée 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, 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 **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.
- 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, entraine 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 d'Al Omrane Rabat Salé Kénitra, en présence d'un Notaire.

Toutefois, la société Al Omrane Rabat Salé Kénitra se réserve le droit de conditionner l'acceptation de l'offre d'un postulant ayant proposé la meilleure offre, par la régularisation, par ce dernier, d'éventuelles attributions ultérieures, et ce, à travers le paiement du reliquat ou des échéances dues.

Article 9 : Responsabilité de l'acquéreur

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 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 avant le 25/12/2025.

Article 12 : Impôts et Taxes

L'acquéreur acquittera, dès son entrée en jouissance, de tous les impôts et taxes et notamment la TNB, auxquels le bien immobilier objet de la vente peut être assujetti à partir de la date de signature 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 maximal de **trois ans (3)**, à compter de 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 vigueurs 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 Salé.

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 pris connaissance des caractéristiques du lot objet de ma soumission et je propose l'offre suivante :

N° de lot	Superficie (m^2)	Prix unitaire proposé (DH/m^2)	Valeur globale de l'offre (DH)

Signature du Postulant

(1) Le postulant doit obligatoirement faire son offre au m^2 dans la troisième case et l'offre totale proposée dans la quatrième case

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 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 Mountazah 1-4** » à Bouknadel ;
- 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 Mountazah 1-4 » à Salé** en cours d'équipement 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 Mountazah 1-4 » à Salé

Liste des lots mis en vente

Opération	Type produit	N° Lot	Superficie (m²)	Prix unitaire de base (Dhs/m²)	Prix total de base (Dhs)	Titre foncier
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	38	545	9 000,00	4 905 000	66849/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	39	547	7 800,00	4 266 600	66850/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HE5	40	450	6 900,00	3 105 000	66851/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	41	451	7 800,00	3 517 800	66852/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	42	451	7 800,00	3 517 800	66853/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HE5	43	450	6 900,00	3 105 000	66854/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HE5	44	450	6 900,00	3 105 000	66855/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	45	451	7 800,00	3 517 800	66856/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	46	451	7 800,00	3 517 800	66857/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HE5	47	450	6 900,00	3 105 000	66858/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HE5	48	450	6 900,00	3 105 000	66859/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	49	451	7 800,00	3 517 800	66860/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	50	451	7 800,00	3 517 800	66861/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HE5	51	450	6 900,00	3 105 000	66862/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HE5	52	450	6 900,00	3 105 000	66863/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	53	451	7 800,00	3 517 800	66864/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	54	451	7 800,00	3 517 800	66865/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HE5	55	450	6 900,00	3 105 000	66866/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	56	448	8 400,00	3 763 200	66867/58
AL MOUNTAZAH TR 1 SECTEUR 4	HC5	57	454	9 000,00	4 086 000	66868/58