



Opération « Sidi Abdellah »
A Salé

Vente sur offre de prix

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions concernant la vente, par la société AL OMRANE RABAT SALE KENITRA de lots de terrains de type divers types à l'opération « Sidi Abdellah » à Salé

Dernier délai de dépôt des offres le : 07/11/2022 à 16h00

Lieu de dépôt : Agence Al Omrane de SALE –
Villa N : 33 Av Abdelkrim El Khattabi Hay Salam Salé

Date de la commission : 08/11/2022 à 10h00

NB : Le présent cahier des charges est retiré contre :50 DHs

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 sur offre de prix de lots de divers Types
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 à la ville de Salé et ses régions, Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix des lots de terrains de divers type sis à l'opération « Sidi Abdellah » à Salé.

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 :

Type de produit	Avance	Reliquat
Lots R+2 Rdc Habitat	100%	
Lots R+2 Rdc Commercial	100%	
Lots R+3 Rdc Commercial	50% du prix offert	Avant le 20/12/2022
Lots R+3 Rdc Habitat	50% du prix offert	Avant le 20/12/2022
Lots R+4 Rdc Commercial	50% du prix offert	Avant le 20/12/2022

Le postulant produira dans son dossier d'offre une avance équivalente au taux fixé au tableau ci-haut pour le lot choisi, par **chèque certifié** (appartenant au soumissionnaire ou de tiers avec autorisation de ce dernier) 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 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 : 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 l'avance demandé selon le type de produit et 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.
- 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 9 : 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 10 : 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 11 : 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 les 30 jours qui suivent la date de notification, par AL OMRANE Rabat Salé Kénitra, de l'acceptation de l'offre

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 :

Délai de valorisation du terrain :

L'acquéreur devra dans un délai de **trois ans** (3) à compter, de la livraison du lot ou 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 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 Témara

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 (m²)	Prix proposé (DH/m²)	Valeur globale (DH)

Signature de l'acquéreur ;

(1) L'acquéreur a pris connaissance que la superficie indiquée ci-dessus est susceptible de connaître une variation une fois les travaux de bornage seront réalisés.

(2) La valeur définitive du lot sera arrêtée en fonction de la superficie définitive après bornage et de l'offre proposée par m² lors de la demande par le postulant.

(3) L'acquéreur doit obligatoirement faire son offre au m² dans la troisième case et l'offre totale proposée dans la quatrième case

Signature de l'acquéreur

(Signé et légalisé)

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.NDélivrée 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 (provisoire) de**m²**, 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 « **Sid Abdellah** » à Salé réalisé 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 « Sidi Abdellah » à Salé

Liste des lots mis en vente

N° Lot	Type produit	Superficie	Prix actualisé Pond. (dhs/m ²)	Prix de vente actualisé (dhs)
1433	LOTS PROMOTIONNELS R+2 RDC COMMERCIAL	132	9 100,00	1 201 200,00
1677	LOTS PROMOTIONNELS R+2 RDC HABITAT	128	7 735,00	990 080,00
685	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	277	9 225,00	2 555 325,00
1498	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	356	9 450,00	3 364 200,00
1513	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	261	8 325,00	2 172 825,00
1514	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	261	8 325,00	2 172 825,00
1516	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	273	9 525,00	2 600 325,00
1583	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	240	8 175,00	1 962 000,00
1644	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	260	8 625,00	2 242 500,00
1645	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	260	8 625,00	2 242 500,00
1646	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC COMMERCIAL	261	8 625,00	2 251 125,00
796	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	257	8 125,00	2 088 125,00
827	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	342	7 865,00	2 689 830,00
838	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	272	7 865,00	2 139 280,00
904	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	370	7 930,00	2 934 100,00
1490	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	234	7 930,00	1 855 620,00
1521	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	271	7 930,00	2 149 030,00
839 PT	LOTS PROMOTIONNELS R+3 RDC HABITAT	325	7 800,00	2 535 000,00
692	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	341	7 280,00	2 482 480,00
694	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	341	8 400,00	2 864 400,00
726	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	423	7 280,00	3 079 440,00
729	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	471	7 280,00	3 428 880,00
730	LOTS PROMOTIONNELS R+4 RDC COMMERCIAL	440	7 280,00	3 203 200,00