

ROYAUME DU MAROC
AL OMRANE RABAT-SALE-KENITRA



CAHIER DES CHARGES

VENTE SUR OFFRE DE PRIX DESTINEE EXCUSIVEMENT A LA PETITE ET MOYENNE
PROMOTION IMMOBILIERE POUR LA PRODUCTION
DE LOGEMENTS

Lotissements :

- « Le Vallon » à Kenitra
- « Sidi Abdellah » à Salé

Nom & Prénom :

CIN n° :

Demeurant à :

.....

Agissant pour le compte de la société :

.....

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions concernant la vente, par AL OMRANE RABAT SALE KENITRA, d'îlots et de groupe de lots de terrains en vue de la construction de programmes immobiliers.

Présentation :

Dans le cadre de sa politique d'encouragement de la promotion immobilière, AL OMRANE RABAT SALE KENITRA lance une opération de vente sur offre de prix d'îlots et de groupes de lots de terrains destinés à la construction d'immeubles pour habitation situés au niveau des projets « Le Vallon » à Kénitra et « Sidi Abdellah » à Salé.

Cette offre s'adresse à toute personne physique ou morale en mesure de mobiliser les fonds nécessaires pour la réalisation d'un projet de construction d'immeubles pour habitation.

La cession de ces îlots et groupes de lots de terrains sera consentie après sélection des dossiers par une commission qui retiendra la meilleure offre en termes de prix.

Article 1^{er} : Préambule

La vente des îlots et groupes de lots de terrains dans les lotissements « Le Vallon » à Kénitra et « Sidi Abdellah » à Salé, aménagés par Al Omrane Rabat Sale Kenitra, pourra être consentie aux personnes physiques ou morales désireuses d'y construire un projet d'immeubles pour habitation.

Article 2 : Passation de l'acte de vente

La vente des îlots et groupes de lots de terrain visés à l'article précédent sera constatée par un acte notarial qui sera passé entre Al Omrane Rabat Sale Kenitra et l'acquéreur, lequel acte précisera, notamment, l'îlot et/ou le groupe de lots de terrain vendu, sa consistance et son prix, auquel sera annexé un exemplaire du présent cahier des charges.

Article 3 : 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/ilots de terrains, déterminées par le plan d'aménagement du secteur et le plan autorisé du lotissement, après consultation des documents de l'urbanisme, par l'acquéreur, avant la soumission.

ARTICLE 4 : Conditions particulières

L'acquéreur s'engage, expressément et irrévocablement, à l'exécution des conditions particulières suivantes :

- Interdiction d'aliénation avant valorisation du terrain et obtention du quitus d'Al Omrane Rabat Salé Kénitra, conditionné par le permis d'habiter (P.H) ;
- Réalisation du programme immobilier et obtention du P.H dans un délai maximum de 48 mois.

Article 5 : Modalités de paiement

Le prix de vente de l'îlot et/ou le groupe de lots de terrains sera réglé selon l'échéancier suivants :

- 1^{ère} avance d'au moins 70% du prix objet de l'offre financière, au moment de la soumission (**en cas d'offres égales, l'avance sera un facteur de désignation de l'offre retenue**) ;
- Le reliquat, dès autorisation du projet et au plus tard 6 mois à compter du versement de la première avance.

L'acquéreur produira dans son dossier de soumission un **chèque certifié** ou un **chèque de banque** représentant l'avance à payer.

Article 6 : Constitution du dossier de l'offre

L'acquéreur devra déposer son offre sous plis fermé et cacheté contenant :

- L'offre de prix de l'îlot et/ou le groupe de lots de terrain choisi (annexe 1)
- Déclaration sur l'honneur et engagement signé et légalisé (annexe 2)
- Une attestation de visite des lieux (annexe 3)
- Le chèque certifié représentant l'avance d'au moins 70% du prix proposé
- Le présent cahier des charges dûment signé et légalisé avec la mention « lu et accepté sans réserve »
- Copie de la carte d'identité nationale (personne physique) ou le statut de société (personne morale).

Article 7 : Base de sélection des offres

L'acquéreur fait sa meilleure offre relative au prix d'acquisition de l'îlot et/ou le groupe de lots de terrain (le prix annoncé par Al Omrane Rabat Sale Kenitra est un prix minimal).

Les offres sont jugées par une commission, présidée par le Directeur Général ou son représentant, dont la composition est fixée par une décision de la Direction Générale d'Al Omrane Rabat Sale Kenitra.

A offres égales, la commission retiendra celle dont le montant de l'avance est le plus élevé.

Article 8 : Responsabilité de l'acquéreur

L'acquéreur est réputé avoir pris connaissance de l'état physique et juridique de l'îlot et/ou groupe de lots de terrains objet de son offre. Toute demande de précision, d'éclaircissement ou de documents complémentaires peut être faite, par lui, en temps utile, auprès des services compétents, s'ils ne sont pas disponibles auprès d'Al Omrane Rabat Sale Kenitra avant la soumission. Il ne pourra arguer d'aucun défaut d'information pour justifier un quelconque manquement de sa part aux engagements souscrits.

Article 9 : Règlements en vigueur

L'acquéreur s'engage, pour lui et pour ses ayants droit, à se soumettre à tous les règlements généraux d'administration existants ou à créer, notamment aux règlements d'aménagement, de voirie et de police.

Article 10 : 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 11 : Compétence

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

Fait à, le

**Lu et approuvé,
« L'acquéreur » ;
(Signé et légalisé)**

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions Concernant la vente, par Al Omrane Rabat Sale Kenitra
D'îlots et de Groupe de lots pour la construction d'immeubles pour habitation

DESIGNATION DE L'OFFRE

Opération	N° îlot	N° de Lot	Titre foncier	Superficie (m ²)	Prix de base (dhs/m ²)	Prix de base total (dhs)
SIDI ABDELLAH SECT. SUD A SALE	ÎLOT N°1	443	27145/58	180	4.758,00	856.440,00
		444	27146/58	180	4.758,00	856.440,00
		445	27147/58	180	4.758,00	856.440,00
		446	27148/58	180	4.758,00	856.440,00
		447	27149/58	180	4.758,00	856.440,00
		448	27150/58	180	4.758,00	856.440,00
		449	27151/58	284	4.758,00	1.351.272,00
	ÎLOT N°2	433	27135/58	180	4.300,00	774.000,00
		434	27136/58	180	4.300,00	774.000,00
		435	27137/58	180	4.300,00	774.000,00
		436	27138/58	180	4.300,00	774.000,00
		437	27139/58	180	4.300,00	774.000,00
		438	27140/58	180	4.300,00	774.000,00
		439	27141/58	180	4.300,00	774.000,00
	ÎLOT N°3	306	27008/58	150	4.000,00	600.000,00
		307	27009/58	150	4.000,00	600.000,00
		308	27010/58	150	4.000,00	600.000,00
		309	27011/58	150	4.000,00	600.000,00
		310	27012/58	150	4.000,00	600.000,00
		311	27013/58	150	4.000,00	600.000,00
		312	27014/58	150	4.000,00	600.000,00
		313	27015/58	150	4.000,00	600.000,00
	ÎLOT N°4	550	27253/58	260	7.000,00	1.820.000,00
		551	27254/58	260	7.000,00	1.820.000,00
		552	27255/58	260	7.000,00	1.820.000,00
		553	27256/58	260	7.000,00	1.820.000,00
		554	27257/58	260	7.000,00	1.820.000,00
	LE VALLON Tr1-2 A KENITRA	ILOT N°2		166.202/13	2.956	5.500,00
ILOT N°3			166.203/13	8.022	5.000,00	40.110.000,00

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions Concernant la vente, par Al Omrane Rabat Sale Kenitra
D'îlots et de Groupe de lots pour la construction d'immeubles pour habitation

ANNEXE 1

OFFRE DE PRIX

N° de l'îlot/ Groupe lots	Superficie (m ²)	N° T.F	Prix proposé (Dhs/m ²)	Valeur globale (Dhs)

Signature de l'acquéreur

(Signé et légalisé)

ANNEXE 2

DECLARATION SUR L'HONNEUR ET ENGAGEMENT

A – Pour les personnes physiques :

Je soussigné (Prénom, nom et qualité)
Agissant en 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
..... (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 de l'îlot/Groupe de lots n° d'une superficie de m², objet du TF n° sis dans le lotissement
- Avoir pris connaissance de la situation physique et juridique de l'îlot/Groupe de lots objet de mon offre.
- M'engage à respecter les clauses du cahier des charges régissant la vente sur offre de prix de l'îlot/Groupe de lots objet de mon offre.
- A régler le prix proposé pour l'acquisition de l'îlot dans les délais fixés dans le 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)

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions Concernant la vente, par Al Omrane Rabat Sale Kenitra
D'îlots et de Groupe de lots pour la construction d'immeubles pour habitation

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 l'ilot/Groupe de lots
n°..... Sis au lotissement Situé à
....., Objet du TF n°..... destiné à
la construction d'immeuble et reconnais avoir pris acte de son
état et de son emplacement.

Signature de l'acquéreur

(Signé et légalisé)