



Opération « Hadika 2 »
A Kénitra

Vente sur offre de prix

CAHIER DES CHARGES

***Cluses et conditions concernant la vente de lots de terrains
pour villas à Kénitra***

Dernier délai de dépôt des offres le : 18/05/2023 à 16h00

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

Date de la commission : 19/05/2023 à 10h00

PARTIE A COLLER SUR LES PLIS SCELLES



OPERATION "HADIKA 2" A KENITRA

VENTE SUR OFFRE DE PRIX
DERNIER DELAI DE DEPOT LE 18/05/2023 A 16H

LOTS DE TYPE VILLAS

IDENTIFICATION DU POSTULANT :

NOM ET PRENOM (RAISON SOCIALE)

N° CIN /RC

N° TELEPHONE

CADRE RESERVE A LA SOCIETE AL OMRANE RABAT SALE KENITRA

DATE ET HEURE DE DEPOT

N° DE DEPOT (BUREAU D'ORDRE)

✕

PARTIE A CONSERVER PAR LE POSTULANT (ACCUSE DE RECEPTION)



OPERATION "HADIKA 2" A KENITRA

VENTE SUR OFFRE DE PRIX
DERNIER DELAI DE DEPOT LE 18/05/2023 A 16H

LOTS DE TYPE VILLAS

IDENTIFICATION DU POSTULANT :

NOM ET PRENOM (RAISON SOCIALE)

N° CIN /RC

N° TELEPHONE

DATE ET HEURE DE DEPOT

CACHET DU BUREAU D'ORDRE DE L'AGENCE

AL OMRANE RABAT SALE KENITRA

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

NOM & PRENOM :

CIN N° :

Demeurant à :

.....

Téléphone 1 :

Téléphone 2 :

Email :

Pour les sociétés :

Dénomination sociale :

Représentant légal :

N° RC :

Siège Social :

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions concernant la vente sur offre de prix de lots pour villas
au niveau du lotissement « Hadika 2 » à Kénitra

Article 1 : Objet

Al Omrane Rabat-Salé-Kénitra met en vente, **sur offre de prix**, des lots de terrains de type villa en bande, jumelées et isolées au niveau du lotissement « Hadika 2 » à Kénitra.

L'acquisition des lots de terrains sera consentie après étude des dossiers par une commission qui retiendra les **meilleures offres 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 précisera, notamment, les référence du lot, 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.

Article 5 : Modalités de paiement

Les modalités de paiement sont fixées comme suit :

- 30% pour la soumission et dès l'acceptation de l'offre ;
- 30% du prix de vente : six (06) mois à compter de la date de la première avance (**au plus tard le 21 novembre 2023**) ;
En cas de non-respect de ce délai, la déchéance sera appliquée d'office, après une lettre de mise en demeure, avec l'application d'une pénalité de 5% des avances réglées.
- 30% du prix de vente six (06) mois à compter de la date de la deuxième avance (**au plus tard le 21 mai 2024**) ;
En cas de non-respect de ce délai, la déchéance sera appliquée d'office, après une lettre de mise en demeure, avec l'application d'une pénalité de 5% des avances réglées.
- 10% du prix de vente à l'achèvement du projet et préalablement à la livraison.
En cas de non-respect de ce délai, la déchéance sera appliquée d'office, après une lettre de mise en demeure, avec l'application d'une pénalité de 5% des avances réglées.

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** en son nom ou par **chèque de banque**.

Article 6 : Désistement

En cas de désistement de l'acquéreur pour quelque cause que ce soit, avant la passation de l'acte de vente, la société Al Omrane Rabat-Salé-Kénitra prélèvera d'office et sans mise en demeure préalable, un montant de **cinq pour cent (5%)** du total des avances réglées et restituera le montant restant après revente du lot concerné par la société.

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 contenant :

- Une copie de la carte d'identité nationale pour les personnes physiques ou un dossier juridique pour les personnes morales ;
- L'offre de prix du lot choisi (annexe 1) ;
- Une déclaration sur l'honneur et un engagement dûment signé et légalisé (annexe 2) ;
- Un chèque certifié d'un montant représentant une avance de **30% (Trente pour cent)** de l'offre totale du lot choisi. Le chèque devra être établi au nom de « Al Omrane Rabat-Salé-Kénitra » ;
- Le présent cahier des charges dûment signé et légalisé (toutes les pages) avec la mention « lu et accepté sans réserve ».

NB :

La société se réserve le droit d'exiger la régularisation de la situation administrative et financière de tout postulant attributaires d'autres produits d'Al Omrane Rabat-Salé-Kénitra avant l'acceptation de leur offre.

Article 9 : Base de sélection des offres

Le postulant est tenu de déposer une offre au moins égale au prix minimal fixé par la société Al Omrane Rabat-Salé-Kénitra.

Les offres seront étudiées par une commission désignée par le Directeur Général d'Al Omrane Rabat-Salé-Kénitra, en présence d'un Notaire.

Article 10 : Responsabilité du postulant

Le postulant est réputé avoir pris connaissance de la situation du projet et de son état d'avancement. Toute demande de précision ou d'éclaircissement pourra être faite, par lui, en temps utile, 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.

Avant l'établissement de ce contrat, les rapports entre Al Omrane Rabat-Salé-Kénitra 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 la disponibilité des titres fonciers.

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 : Condition particulière :

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 au niveau de 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 en mon nom ou pour le compte de la société

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

N° du Lot	Superficie approximative en m ² (1)	Offre proposée Dh/m ² (2)	Valeur globale de l'offre en DH (3) *

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 réalisés ;

(2) L'acquéreur doit obligatoirement faire **son offre au m²** dans la troisième colonne et l'offre totale proposée dans la quatrième colonne ;

(3) 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.

Signature de l'acquéreur

(Signé et légalisé)

NB : Document non légalisé à mettre sous plis fermé avec le chèque certifié 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 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) dem², sis au lotissement « Hadika 2 » 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 suivant l'échéancier fixé dans le présent cahier des charges.

Je reconnais que le non-respect de l'une des échéances entrainera ma déchéance du lots acquis et ce, sans aucune réclamation de ma part.

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
Opération « Hadika 2 » à Kénitra
Liste des lots mis en vente sur offres de prix

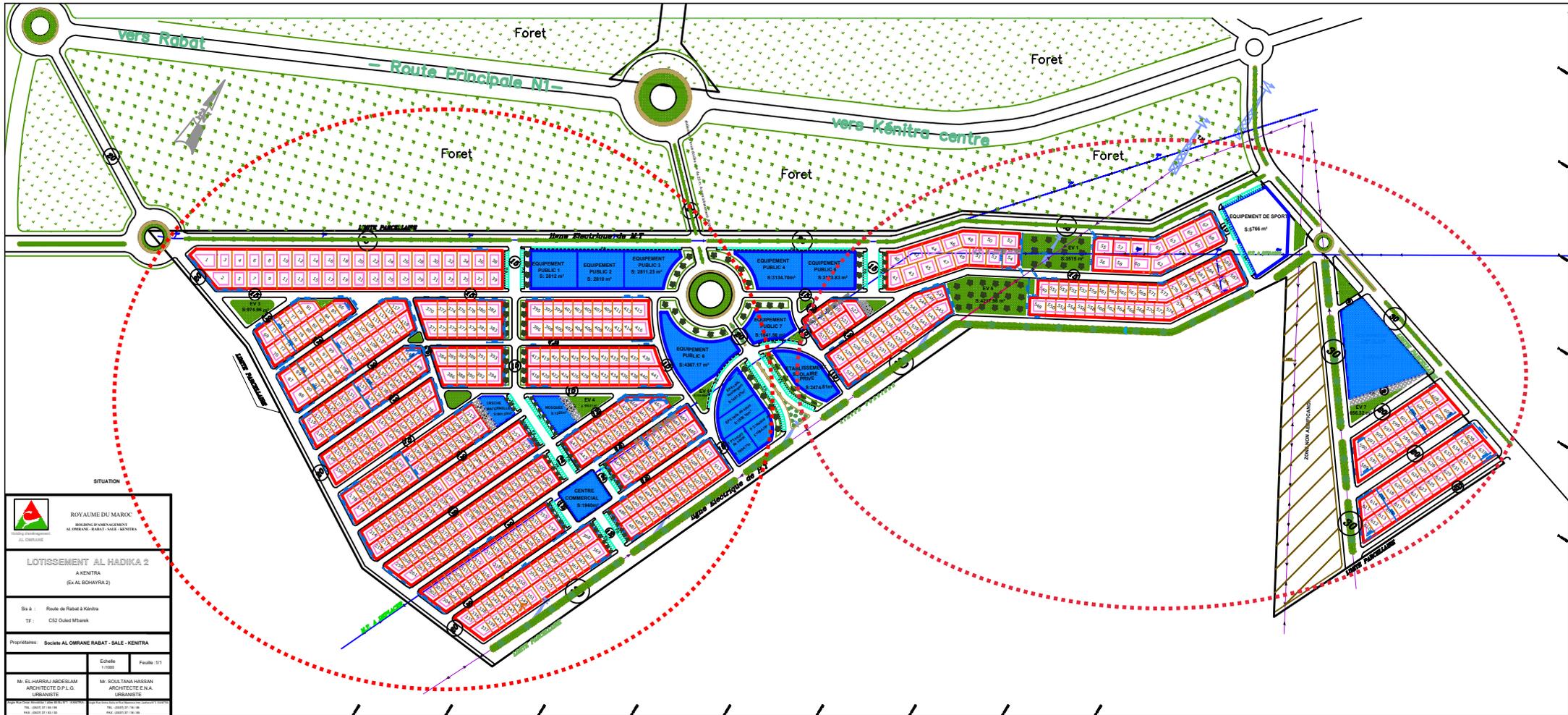
N° Ordre	N° de lot	Superficie	Typologie	Prix pondéré (dhs/m²)	Prix total pondéré (dhs)
1	1	712	VILLA ISOLEES	2.825,00	2.011.400,00
2	2	662	VILLA ISOLEES	2.800,00	1.853.600,00
3	3	487	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.254.025,00
4	4	486	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.251.450,00
5	5	450	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.192.500,00
6	6	484	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.246.300,00
7	7	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
8	8	483	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.243.725,00
9	9	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
10	11	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
11	12	480	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.236.000,00
12	13	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
13	15	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
14	16	477	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.228.275,00
15	17	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
16	18	475	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.223.125,00
17	19	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
18	21	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
19	22	475	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.223.125,00
20	23	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
21	24	471	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.212.825,00
22	25	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
23	26	470	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.210.250,00
24	27	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
25	28	468	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.205.100,00
26	29	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
27	30	467	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.202.525,00
28	31	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
29	32	465	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.197.375,00
30	33	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
31	34	464	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.194.800,00
32	35	451	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.195.150,00
33	36	462	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.189.650,00
34	42	482	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.241.150,00
35	43	532	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.409.800,00
36	44	472	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.215.400,00
37	45	528	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.399.200,00
38	46	470	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.210.250,00
39	47	524	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.388.600,00
40	48	478	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.230.850,00
41	49	453	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.200.450,00
42	50	517	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.331.275,00
43	51	470	VILLA ISOLEES	2.650,00	1.245.500,00
44	54	457	VILLA ISOLEES	2.775,00	1.268.175,00
45	55	497	VILLA ISOLEES	2.825,00	1.404.025,00

46	56	454	VILLA ISOLEES	2.775,00	1.259.850,00
47	57	464	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.194.800,00
48	59	454	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.169.050,00
49	61	467	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.202.525,00
50	63	455	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.171.625,00
51	65	453	VILLA ISOLEES	2.575,00	1.166.475,00
52	68	452	VILLA ISOLEES	2.775,00	1.254.300,00
53	69	382	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.197.952,00
54	70	359	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.125.824,00
55	86	357	VILLA JUMELEES	2.968,00	1.059.576,00
56	87	446	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.398.656,00
57	88	522	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.636.992,00
58	119	301	VILLA JUMELEES	3.136,00	943.936,00
59	120	348	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.091.328,00
60	149	301	VILLA JUMELEES	3.136,00	943.936,00
61	150	348	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.091.328,00
62	178	366	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.147.776,00
63	179	413	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.295.168,00
64	214	362	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.135.232,00
65	215	291	VILLA JUMELEES	3.136,00	912.576,00
66	257	372	VILLA JUMELEES	2.940,00	1.093.680,00
67	258	288	VILLA JUMELEES	2.940,00	846.720,00
68	259	347	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.088.192,00
69	261	412	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.292.032,00
70	300	280	VILLA JUMELEES	2.940,00	823.200,00
71	301	280	VILLA JUMELEES	2.940,00	823.200,00
72	302	288	VILLA JUMELEES	3.136,00	903.168,00
73	304	354	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.110.144,00
74	333	368	VILLA JUMELEES	2.940,00	1.081.920,00
75	334	368	VILLA JUMELEES	2.940,00	1.081.920,00
76	335	356	VILLA JUMELEES	3.136,00	1.116.416,00
77	337	415	VILLA JUMELEES	3.192,00	1.324.680,00
78	368	441	VILLA JUMELEES	2.940,00	1.296.540,00
79	369	474	VILLA JUMELEES	3.052,00	1.446.648,00
80	382	470	VILLA JUMELEES	2.968,00	1.394.960,00
81	383	470	VILLA JUMELEES	3.108,00	1.460.760,00
82	393	470	VILLA JUMELEES	2.968,00	1.394.960,00
83	394	470	VILLA JUMELEES	3.108,00	1.460.760,00
84	395	494	VILLA JUMELEES	3.108,00	1.535.352,00
85	396	494	VILLA JUMELEES	3.108,00	1.535.352,00
86	417	400	VILLA JUMELEES	3.108,00	1.243.200,00
87	418	400	VILLA JUMELEES	3.108,00	1.243.200,00
88	442	280	VILLA JUMELEES	2.940,00	823.200,00
89	443	340	VILLA JUMELEES	2.940,00	999.600,00
90	463	381	VILLA JUMELEES	3.164,00	1.205.484,00
91	464	320	VILLA JUMELEES	2.940,00	940.800,00
92	465	320	VILLA JUMELEES	2.940,00	940.800,00
93	484	336	VILLA JUMELEES	2.968,00	997.248,00
94	485	336	VILLA JUMELEES	2.968,00	997.248,00
95	486	367	VILLA JUMELEES	2.940,00	1.078.980,00
96	487	367	VILLA JUMELEES	3.052,00	1.120.084,00

97	512	384	VILLA JUMELEES	2.968,00	1.139.712,00
98	513	366	VILLA JUMELEES	3.052,00	1.117.032,00
99	514	293	VILLA JUMELEES	3.108,00	910.644,00
100	515	294	VILLA JUMELEES	3.108,00	913.752,00
101	522	521	VILLA ISOLEES	2.825,00	1.471.825,00
102	523	401	VILLA JUMELEES	3.052,00	1.223.852,00
103	524	403	VILLA JUMELEES	3.108,00	1.252.524,00
104	587	451	VILLA JUMELEES	3.052,00	1.376.452,00
105	588	308	VILLA JUMELEES	2.968,00	914.144,00
106	589	418	VILLA JUMELEES	3.192,00	1.334.256,00
107	590	426	VILLA JUMELEES	3.192,00	1.359.792,00
108	591	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
109	592	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
110	593	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
111	594	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
112	595	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
113	596	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
114	597	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
115	598	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
116	599	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
117	600	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
118	601	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
119	602	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
120	603	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
121	604	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
122	605	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
123	606	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
124	607	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
125	608	438	VILLA JUMELEES	3.052,00	1.336.776,00
126	609	366	VILLA JUMELEES	3.052,00	1.117.032,00
127	610	297	VILLA JUMELEES	3.192,00	948.024,00
128	611	611	VILLA JUMELEES	3.192,00	1.950.312,00
129	612	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
130	613	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
131	614	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
132	615	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
133	616	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
134	617	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
135	618	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
136	619	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
137	620	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
138	621	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
139	622	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
140	623	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
141	624	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
142	625	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
143	626	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
144	627	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
145	628	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
146	629	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
147	630	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00

148	631	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
149	632	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
150	633	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
151	634	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
152	635	294	VILLA BANDE	3.120,00	917.280,00
153	636	294	VILLA BANDE	3.060,00	899.640,00
154	637	437	VILLA JUMELEES	3.052,00	1.333.724,00
155	638	364	VILLA JUMELEES	3.052,00	1.110.928,00

PLAN MASSE



SITUATION



ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE D'AMÉNAGEMENT
AL'URBAIN, D'ÉQUIPEMENT TERRITORIAL
ET D'ÉNERGIE

LOTISSEMENT AL HADIKA 2
A KENTRA
(Ex AL BOHAYRA 2)

Sit : Route de Rabat à Kénitra
TF : CS2 Oued Mtsarek

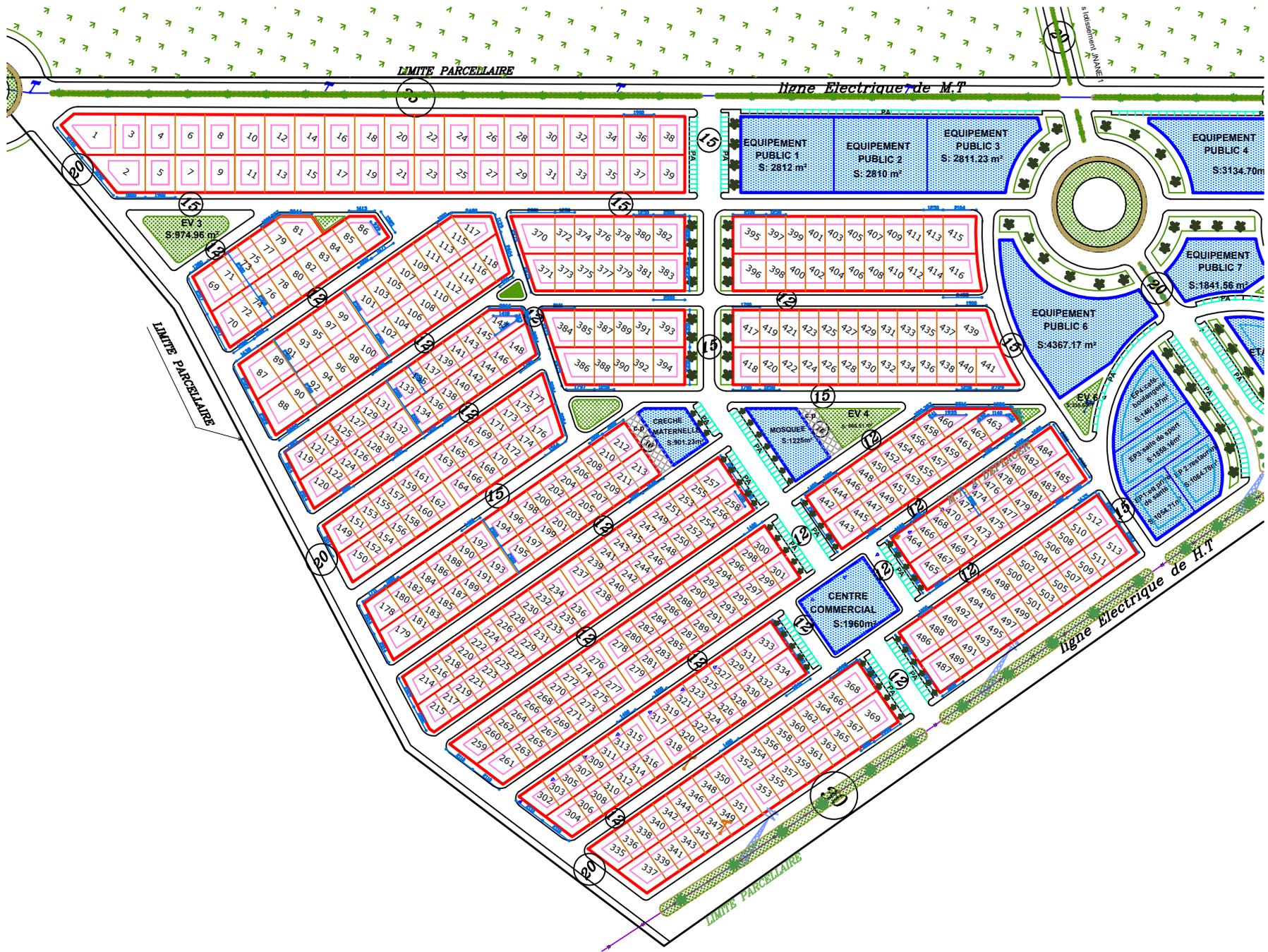
Propriétaire: Société AL OMRANE RABAT - SALE - KENTRA

Échelle: 1/1000	Feuille: 1/11
-----------------	---------------

M. EL-HARRAJ ABDESAM
ARCHITECTE D.P.L.G.
URBANISTE

M. SOUL TAMA HASSAN
ARCHITECTE E.N.A.
URBANISTE

PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET D'ÉQUIPEMENT TERRITORIAL
N°: 2003/07/04/01
DATE: 2003/07/04/01



LIMITE PARCELAIRE

LIGNE ELECTRIQUE de M.T

LIMITE PARCELAIRE

LIGNE ELECTRIQUE de H.T.

EQUIPEMENT PUBLIC 1
S: 2812 m²

EQUIPEMENT PUBLIC 2
S: 2810 m²

EQUIPEMENT PUBLIC 3
S: 2811.23 m²

EQUIPEMENT PUBLIC 4
S: 3134.70 m²

EQUIPEMENT PUBLIC 7
S: 1841.56 m²

EQUIPEMENT PUBLIC 6
S: 4367.17 m²

CENTRE COMMERCIAL
S: 1960 m²

CRECHE MATERNELLE
S: 801.22 m²

MOSQUEE
S: 1128 m²

EV 3
S: 974.96 m²

EV 4
S: 1226 m²

EV 2
S: 1000 m²

