



Opération « Hadika 2 »
A Kénitra

Vente sur offre de prix

CAHIER DES CHARGES

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

Dernier délai de dépôt des offres le : 13/07/2023 à 16h00

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

Date de la commission : 14/07/2023 à 10h00

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

PARTIE A COLLER SUR LES PLIS SCELLES



OPERATION "HADIKA 2" A KENITRA

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

DERNIER DELAI DE DEPOT LE 13/07/2023 A 16H

LOTS DE TYPE VILLA

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 13/07/2023 A 16H

LOTS DE TYPE VILLA

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 DE KENITRA

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

Le postulant 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 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 ».
- Personne physique : Copie de la carte d'identité nationale
- Personne morale :
 - Statut de 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.

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.NDélivrée 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
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 entraînera 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

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 Hadika Tr2 » A Kénitra** 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
Opération « Hadika 2 » à Kénitra
Liste des lots mis en vente sur offres de prix

N° de lot	Superficie	Typologie	Prix/m ² de base	Prix total de base
2	662	Lot Villa Isolée	2 912	1 927 744
3	487	Lot Villa Isolée	2 678	1 304 186
4	486	Lot Villa Isolée	2 678	1 301 508
5	450	Lot Villa Isolée	2 756	1 240 200
6	484	Lot Villa Isolée	2 678	1 296 152
8	483	Lot Villa Isolée	2 678	1 293 474
9	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
11	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
12	480	Lot Villa Isolée	2 678	1 285 440
13	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
15	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
17	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
18	475	Lot Villa Isolée	2 678	1 272 050
19	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
22	475	Lot Villa Isolée	2 678	1 272 050
23	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
24	471	Lot Villa Isolée	2 678	1 261 338
26	470	Lot Villa Isolée	2 678	1 258 660
27	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
28	468	Lot Villa Isolée	2 678	1 253 304
29	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
30	467	Lot Villa Isolée	2 678	1 250 626
31	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
32	465	Lot Villa Isolée	2 678	1 245 270
33	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
34	464	Lot Villa Isolée	2 678	1 242 592
35	451	Lot Villa Isolée	2 756	1 242 956
36	462	Lot Villa Isolée	2 678	1 237 236
43	532	Lot Villa Isolée	2 756	1 466 192
44	472	Lot Villa Isolée	2 678	1 264 016
45	528	Lot Villa Isolée	2 756	1 455 168
47	524	Lot Villa Isolée	2 756	1 444 144
48	478	Lot Villa Isolée	2 678	1 280 084
49	453	Lot Villa Isolée	2 756	1 248 468
61	467	Lot Villa Isolée	2 678	1 250 626
69	382	Lot Villa Jumelée	3 248	1 240 736
70	359	Lot Villa Jumelée	3 248	1 166 032
86	357	Lot Villa Jumelée	3 074	1 097 418

N° de lot	Superficie	Typologie	Prix/m² de base	Prix total de base
87	446	Lot Villa Jumelée	3 248	1 448 608
88	522	Lot Villa Jumelée	3 248	1 695 456
149	301	Lot Villa Jumelée	3 248	977 648
150	348	Lot Villa Jumelée	3 248	1 130 304
178	366	Lot Villa Jumelée	3 248	1 188 768
179	413	Lot Villa Jumelée	3 248	1 341 424
214	362	Lot Villa Jumelée	3 248	1 175 776
215	291	Lot Villa Jumelée	3 248	945 168
257	372	Lot Villa Jumelée	3 045	1 132 740
259	347	Lot Villa Jumelée	3 248	1 127 056
261	412	Lot Villa Jumelée	3 248	1 338 176
300	280	Lot Villa Jumelée	3 045	852 600
302	288	Lot Villa Jumelée	3 248	935 424
304	354	Lot Villa Jumelée	3 248	1 149 792
333	368	Lot Villa Jumelée	3 045	1 120 560
334	368	Lot Villa Jumelée	3 045	1 120 560
335	356	Lot Villa Jumelée	3 248	1 156 288
337	415	Lot Villa Jumelée	3 306	1 371 990
368	441	Lot Villa Jumelée	3 045	1 342 845
369	474	Lot Villa Jumelée	3 161	1 498 314
382	470	Lot Villa Jumelée	3 074	1 444 780
383	470	Lot Villa Jumelée	3 219	1 512 930
393	470	Lot Villa Jumelée	3 074	1 444 780
394	470	Lot Villa Jumelée	3 219	1 512 930
463	381	Lot Villa Jumelée	3 277	1 248 537
464	320	Lot Villa Jumelée	3 045	974 400
486	367	Lot Villa Jumelée	3 045	1 117 515
487	367	Lot Villa Jumelée	3 161	1 160 087
512	384	Lot Villa Jumelée	3 074	1 180 416
513	366	Lot Villa Jumelée	3 161	1 156 926
515	294	Lot Villa Jumelée	3 219	946 386
524	403	Lot Villa Jumelée	3 219	1 297 257
587	451	Lot Villa Jumelée	3 161	1 425 611
589	418	Lot Villa Jumelée	3 306	1 381 908
590	426	Lot Villa Jumelée	3 306	1 408 356
592	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
593	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
594	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
595	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
596	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
597	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
598	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856

N° de lot	Superficie	Typologie	Prix/m² de base	Prix total de base
599	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
600	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
601	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
602	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
603	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
604	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
605	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
606	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
607	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
608	438	Lot Villa Jumelée	3 161	1 384 518
609	366	Lot Villa Jumelée	3 161	1 156 926
610	297	Lot Villa Jumelée	3 306	981 882
611	611	Lot Villa Jumelée	3 306	2 019 966
612	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
613	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
614	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
615	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
616	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
617	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
618	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
619	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
620	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
621	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
622	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
623	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
624	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
625	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
626	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
627	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
628	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
629	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
630	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
631	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
632	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
633	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
634	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
635	294	Lot Villa Bande	3 224	947 856
636	294	Lot Villa Bande	3 162	929 628
637	437	Lot Villa Jumelée	3 161	1 381 357
638	364	Lot Villa Jumelée	3 161	1 150 604

LOTISSEMENT AL HADIKA 2
A KENITRA
(Et AL BOUKHTRA 2)

Sit : Route de Rabat à Kenitra
TP : CS2 Oued Mharrak

Propriétaire : Société AL OMRANE RABAT - SALE - KENITRA

Échelle : 1/1000
Feuille : 1/1

M. EL HARRAJ ABDELHAM
ARCHITECTE D.P.L.G.
URBANISTE

M. SOULTANA HASSAN
ARCHITECTE E.N.A.
URBANISTE

 ROYAUME DU MAROC MINISTRE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION	ROYAUME DU MAROC DIRECTION D'AMÉNAGEMENT AL OMBRAIE - RABAT - SALE - KENitra		
LOTISSEMENT AL HADIKIA 2 A KENitra (E) AL BOUHAYIA (2)			
Site à : Route de Rabat à Kénitra TF : CS2 Coud Muehac			
Propriétaires: Société AL OMBRAIE RABAT - SALE - KENitra			
M/ EL-HARRAJ ABDELMAJ ARCHITECTE D.P.L.G URBANISTE	Echelle 1/1000	Faillite 1/1	
M/ SOULTANA HASSANI ARCHITECTE E.N.A URBANISTE	M/ SOULTANA HASSANI ARCHITECTE E.N.A URBANISTE		



