



Opération « Al Boustane Densification »
A Kénitra

Vente sur offre de prix

CAHIER DES CHARGES
CLAUSES ET CONDITIONS CONCERNANT LA VENTE DE DEUX LOTS DE
TERRAINS DE TYPE D'HABITATION EN R+3 A RDC COMMERCIAL

Dernier délai de dépôt des offres le : 10/08/2023 à 16h00

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

Date de la commission : 11/08/2023 à 10h00

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

SOCIETE AL OMRANE RABAT-SALE-KENITRA

VENTE SUR OFFRE DE PRIX

Nom & Prénom :

N°C.I. N ou N° RC :

Demeurant à :

.....

Agissant pour le compte de la société :

Siège :

CAHIER DES CHARGES

**Clauses et conditions Concernant la vente d'un lot de Type R+3 à RDC
Commercial à l'opération « Al Boustane Densification » à Kenitra**

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 situés au lotissement « **Al Boustane Densification** » à Kenitra, la Société Al Omrane Rabat Salé Kénitra, met en vente sur offre de prix **un lot en R+3 à RDC Commercial**

La cession de chaque terrain sera consentie après étude 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 du lot et sa valorisation.

Article 3 : Passation de l'acte de vente

La vente sera constatée par un acte notarié entre la société 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 à chaque lot de terrain, déterminées par le plan d'aménagement du secteur et le plan autorisé du lotissement.

Article 5 : Modalités de paiement

Les modalités de paiement sont fixées comme suit :

- **50%** pour la soumission et dès l'acceptation de l'offre ;
- **30%** du prix de vente : Quatre (04) mois à compter de la date de la première avance **(au plus tard le 09 décembre 2023)** ;
- **20%** du prix de vente Quatre (04) mois à compter de la date de la deuxième avance **(au plus tard le 07 Avril mai 2024)** ;

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** 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 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 50% de l'offre du lot choisi.
- 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 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 : Toutes pièces manquantes ou toute non-conformité des données relatives à l'offre entraîne le rejet par la commission du dossier du postulant défaillant

Article 9 : 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 de la Société 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 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 de la société 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 l'encaissement du chèque représentant l'intégralité du prix de vente et la livraison du lot.

Le client s'engage à remettre à AL OMRANE Rabat Salé Kénitra le contrat de vente définitif établi par un notaire dans un délai maximal de **30 jours après l'éclatement des Titres fonciers individuels du projet**.

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 :

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 Kénitra.

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° du Lot	Superficie définitive (m ²)	Offre proposée (Dhs/m ²) (*)	Valeur globale De l'offre (Dhs) (*)

Signature de l'acquéreur :

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

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(e) (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(e) (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 de m², sis au lotissement

Al Boustane Densification 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 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 Boustane
Densification » à Kenitra** 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
LISTE DES LOTS MIS EN VENTE SUR OFFRE DE PRIX

N° d'ordre	Type produit	N° Lot	Superficie	Prix/m ²	Prix de vente
1	HC3	3908	188	4 830	908 040
2	HC3	4333	178	5 250	934 500
3	HC3	4334	178	4 830	859 740
4	HC3	4335	178	4 830	859 740
5	HC3	4336	178	4 830	859 740
6	HC3	4337	178	4 830	859 740
7	HC3	4338	178	4 830	859 740
8	HC3	4339	178	4 830	859 740
9	HC3	4340	178	5 502	979 356
10	HC3	4423	161	5 502	885 822
11	HC3	4424	161	4 998	804 678
12	HC3	4425	161	4 998	804 678
13	HC3	4426	161	4 998	804 678
14	HC3	4427	161	4 998	804 678
15	HC3	4428	161	4 998	804 678
16	HC3	4429	161	4 998	804 678
17	HC3	4430	161	5 418	872 298
18	HC3	4609	158	5 250	829 500
19	HC3	4610	158	4 830	763 140
20	HC3	4611	158	4 830	763 140
21	HC3	4612	158	4 830	763 140
22	HC3	4613	158	4 830	763 140
23	HC3	4614	158	4 830	763 140
24	HC3	4615	158	4 830	763 140
25	HC3	4616	158	5 502	869 316
26	HC3	4617	174	5 250	913 500
27	HC3	4618	174	4 830	840 420
28	HC3	4619	174	4 830	840 420
29	HC3	4620	174	4 830	840 420
30	HC3	4621	174	4 830	840 420
31	HC3	4622	174	4 830	840 420
32	HC3	4623	174	5 502	957 348
33	HC3	4624	171	5 250	897 750
34	HC3	4625	171	4 830	825 930
35	HC3	4626	171	4 830	825 930
36	HC3	4627	171	4 830	825 930
37	HC3	4628	171	4 830	825 930
38	HC3	4629	171	4 830	825 930
39	HC3	4630	171	4 830	825 930
40	HC3	4631	171	4 830	825 930
41	HC3	4632	171	5 502	940 842
42	HC3	4633	167	5 250	876 750
43	HC3	4634	167	4 830	806 610
44	HC3	4635	167	4 830	806 610
45	HC3	4636	167	4 830	806 610
46	HC3	4637	167	4 830	806 610
47	HC3	4638	167	4 830	806 610
48	HC3	4639	167	4 830	806 610
49	HC3	4640	167	4 830	806 610
50	HC3	4641	167	5 502	918 834