

APPEL À PROPOSITIONS • PIÈCE N° 2

RÈGLEMENT DE L'APPEL À PROPOSITIONS FONCIÈRES

Appel à propositions n° KACI-AO-2026-02

Recherche de terrains en partenariat

Maître d'ouvrage : Groupe Kastor Africa SA

Article 1 – Objet

Le Groupe Kastor Africa SA (ci-après « Kastor Africa »), société de promotion immobilière, recherche des terrains sur lesquels réaliser ses programmes immobiliers, **en partenariat avec leurs propriétaires**. Le présent règlement fixe les conditions de dépôt, d'examen et de suite des propositions reçues dans le cadre de l'appel à propositions publié le lundi 12 octobre 2026.

Article 2 – Terrains recherchés

Pour être examiné, un terrain doit remplir toutes les conditions suivantes :

- être titré et disposer d'un **Arrêté de Concession Définitive (ACD)** au nom du proposant ou des personnes qu'il représente ;
- avoir une superficie d'**au moins 1 hectare d'un seul tenant** ;
- être libre de tout litige, hypothèque, saisie ou promesse de vente à un tiers ;
- être libre de toute occupation, ou pouvoir en être libéré avant la signature de l'accord ;
- être constructible : hors zone non aedificandi, hors emprise de ligne à haute tension, de voie projetée ou de cours d'eau.

Toutes les zones sont acceptées. L'accessibilité, le caractère non inondable et la proximité des réseaux sont examinés lors de l'évaluation (article 7).

Article 3 – Qui peut présenter une proposition

- le **propriétaire**, personne physique ou morale, titulaire de l'ACD ;
- en cas d'indivision ou de propriété familiale, un **représentant désigné par écrit par tous les copropriétaires** ;
- un **intermédiaire**, uniquement s'il présente un mandat écrit du ou des propriétaires, à signature légalisée (formulaire n° 4).

Kastor Africa ne verse aucune commission aux intermédiaires, sauf accord écrit préalable de sa Direction Générale. Le mandat d'un intermédiaire ne l'autorise ni à signer un accord ni à recevoir des fonds au nom du propriétaire.

Article 4 – Modes de partenariat

Le propriétaire est associé à l'opération. Il est rémunéré **pour partie en numéraire et pour partie en nature** (lots viabilisés ou logements livrés), selon des proportions et un calendrier négociés pour chaque terrain. Les formules possibles et leurs garanties sont décrites dans la note sur les modes de partenariat (pièce n° 3).

Article 5 – Dossier de proposition

Le dossier de l'appel à propositions comprend les pièces suivantes, remises gratuitement :

Pièce	Intitulé
1	Avis d'appel à propositions
2	Règlement de l'appel à propositions
3	Note sur les modes de partenariat
4	Formulaires n° 1 à 4 : lettre de proposition, fiche du terrain, déclaration sur l'honneur, modèle de mandat

Le proposant remet un dossier comprenant :

- la lettre de proposition (formulaire n° 1) et la fiche de renseignements du terrain (formulaire n° 2) ;
- la déclaration sur l'honneur du ou des propriétaires (formulaire n° 3) ;
- la copie de la pièce d'identité du ou des propriétaires ou, pour une société, les statuts, le RCCM et le pouvoir du signataire ;
- la copie de l'ACD et un **état foncier de moins de trois (3) mois** ;
- le plan de situation et l'extrait topographique ou le plan de bornage ;
- des photographies récentes du terrain ;
- le cas échéant, le mandat de l'intermédiaire (formulaire n° 4) ou l'acte désignant le représentant des copropriétaires.

Seules des copies sont remises ; Kastor Africa peut demander à voir les originaux.

Article 6 – Dépôt des propositions

Les propositions sont déposées sous enveloppe portant la mention « **KACI-AO-2026-02 – Proposition foncière** », à compter du **lundi 12 octobre 2026, sans date limite**, du lundi au vendredi de 9 h à 15 h, au siège de Kastor Africa, Riviera M'badon (Cocody), derrière l'ambassade de Chine. Un accusé de réception est remis au déposant. **Aucuns frais de dossier ne sont demandés.** Les propositions sont examinées dans leur ordre d'arrivée. Une proposition reste valable quatre-vingt-dix (90) jours à compter de son dépôt.

Article 7 – Examen des propositions

7.1 Présélection sur dossier

Kastor Africa vérifie que le dossier est complet et que le terrain remplit les conditions de l'article 2. Le proposant est informé par écrit de la suite donnée, en principe dans les trente (30) jours suivant le dépôt d'un dossier complet.

7.2 Visite du terrain

Pour un dossier présélectionné, une visite est organisée en présence du proposant, qui montre les limites et les bornes. **Les frais de la visite sont à la charge du proposant**, qui organise le déplacement de l'équipe de Kastor Africa depuis le siège ; aucune somme n'est versée à Kastor Africa.

7.3 Vérifications juridiques et techniques

Kastor Africa vérifie l'authenticité de l'ACD et l'état foncier auprès des services compétents, l'absence de litige et de charge, ainsi que la topographie, l'accès, le caractère inondable et la desserte par les réseaux. Le proposant facilite ces vérifications.

7.4 Évaluation

Un terrain dont la situation juridique n'est pas certaine est écarté. Les autres sont notés sur 100 points :

Critère	Points
Situation et accessibilité (zone, voie d'accès, distance d'une voie bitumée, environnement)	25
Superficie et forme du terrain (d'un seul tenant, régularité, possibilité de découpage)	15
Topographie et nature du sol (pente, caractère non inondable, absence de bas-fond)	15
Viabilisation : proximité des réseaux d'eau, d'électricité et de voirie	15
Situation juridique (ACD, état foncier, absence de servitude gênante)	15
Conditions du partenariat proposées (répartition numéraire et nature, calendrier)	15
Total	100

Kastor Africa engage des discussions avec les proposant des terrains les mieux notés, en fonction de ses besoins.

Article 8 – Négociation et accord

Les conditions du partenariat (valeur du terrain, répartition entre numéraire et nature, calendrier, garanties) sont négociées avec le propriétaire. Elles font l'objet d'un **protocole d'accord**, puis d'une convention de partenariat et des actes notariés nécessaires. Aucun engagement de Kastor Africa n'existe avant la signature du protocole d'accord par son Directeur Général.

Article 9 – Mise en garde

- Kastor Africa ne demande et ne remet **aucune somme** avant la signature d'un accord écrit.
- Ne remettez aucun argent ni aucun document original à une personne qui se présente au nom de Kastor Africa sans lettre de mission signée de sa Direction Générale.
- Toute fausse déclaration sur la propriété ou la situation du terrain entraîne le rejet définitif de la proposition, sans préjudice des poursuites.

Article 10 – Confidentialité et réserve

Les informations reçues sont utilisées uniquement pour l'examen des propositions et restent confidentielles. Kastor Africa se réserve le droit de ne pas donner suite à tout ou partie des propositions reçues, sans avoir à motiver sa décision ni à verser d'indemnité.

Article 11 – Renseignements

Groupe Kastor Africa SA, siège de Riviera M'badon (Cocody) – tél. **07 01 21 21 21 / 07 02 14 14 14 / 27 24 31 06 05.**

Fait à Abidjan, le 12 octobre 2026

Le Directeur Général

Issouf Joseph ZAGRÉ

Signature et cachet