

DOSSIER D'APPEL D'OFFRES • PIÈCE N° 6 • PROJET

MARCHÉ DE TRAVAUX

Construction de villas duplex R+1 – types Domino, Rubi, Émeraude et Océan

Appel d'offres ouvert n° KACI-AO-2026-03 – Constructeurs • Marché n° / KACI / 2026

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le **Groupe Kastor Africa SA**, société anonyme dont le siège est situé à Riviera M'badon, Cocody – Abidjan, représenté par M. Issouf Joseph ZAGRÉ, en sa qualité de Directeur Général, ci-après dénommé « **Kastor Africa** »,

RCCM n° Compte contribuable n°

d'une part,

ET

La société

Forme juridique Capital social (FCFA)

Siège social

RCCM n° Compte contribuable n°

Représentée par En qualité de

ci-après dénommée « **l'Entreprise** », d'autre part,

PRÉAMBULE

À l'issue de l'appel d'offres ouvert n° KACI-AO-2026-03, lancé le lundi 12 octobre 2026 et dont les résultats ont été notifiés le lundi 9 novembre 2026, l'Entreprise a été déclarée attributaire :

☐ en entreprise générale (lots gros œuvre et second œuvre) ☐ du lot gros œuvre ☐ du lot second œuvre

Les parties conviennent de ce qui suit.

Article 1 – Objet

Le présent marché a pour objet l'exécution des travaux du ou des lots attribués pour la construction des villas duplex R+1 désignées à l'annexe 1 (type, nombre, site). Les travaux sont exécutés **en pose seule**, matériaux fournis par Kastor Africa, sauf pour les ouvrages que l'annexe 1 ou un ordre de service confie à l'Entreprise **en fourniture et pose**.

Kastor Africa peut ajouter des villas des mêmes types, aux mêmes prix, par avenant ou par ordre de service, dans la limite de la capacité déclarée par l'Entreprise dans son offre.

Article 2 – Pièces contractuelles

Les pièces contractuelles sont, par ordre de priorité décroissante :

- le présent marché et ses annexes ;
- le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) et ses annexes ;
- les plans d'exécution du BET, puis les plans architecturaux ;

- le bordereau des prix unitaires de l'offre de l'Entreprise ;
- le détail quantitatif estimatif (DQE) de chaque type de villa ;
- le mémoire technique et le planning de l'offre de l'Entreprise ;
- le règlement de la consultation et les réponses aux demandes d'éclaircissements.

En cas de contradiction entre ces pièces, celle de rang supérieur prévaut.

Article 3 – Prix et montant du marché

Les prix sont les prix unitaires du bordereau de l'offre de l'Entreprise, colonne « pose seule » ou, pour les ouvrages confiés en fourniture et pose, colonne « fourniture et pose ». Ils sont exprimés hors taxes, **fermes et non révisables**. Le montant estimatif du marché, calculé sur les DQE et le nombre de villas de l'annexe 1, est de :

Montant HT (FCFA) TVA 18 % (FCFA)

Montant TTC (FCFA)

En lettres

Les travaux sont réglés sur les quantités réellement exécutées et constatées contradictoirement, selon les règles de métré de l'article 1.14 du CCTP.

Article 4 – Délais d'exécution

Délai d'exécution d'une villa (jours calendaires, selon l'offre)

- Le délai de chaque villa court à compter de l'ordre de service de démarrage de cette villa.
- L'Entreprise remet, dans les dix (10) jours qui suivent la notification, le planning détaillé prévu à l'article 1.11 du CCTP ; après visa de Kastor Africa, il devient contractuel.
- Le délai n'est prolongé que pour des intempéries exceptionnelles, un retard de livraison des matériaux par Kastor Africa ou un ordre de service d'arrêt, constatés par écrit au journal de chantier.

Article 5 – Ordres de service

Les ordres de service sont écrits, datés, numérotés et signés par le représentant de Kastor Africa (modèle à l'annexe 2). Ils prescrivent notamment le démarrage d'une villa, l'arrêt ou la reprise des travaux, et les ouvrages confiés en fourniture et pose. L'Entreprise qui conteste un ordre de service l'exécute et formule ses réserves par écrit dans les huit (8) jours.

Article 6 – Matériaux et matériel fournis par Kastor Africa

La fourniture, la réception, le stockage, le suivi et la consommation des matériaux sont régis par les articles 1.7 et 1.8 du CCTP. Chaque livraison fait l'objet d'un bon de réception (annexe 4). La consommation qui dépasse la consommation théorique majorée des pertes admissibles est retenue sur les situations au prix d'achat de Kastor Africa. Les matériaux non utilisés sont restitués à la fin des travaux ; un inventaire contradictoire est dressé à chaque réception.

Article 7 – Avance de démarrage

Sur demande écrite, Kastor Africa verse une avance de démarrage de **10 % du montant HT du marché**, contre remise d'une caution bancaire de restitution d'avance du même montant. L'avance est remboursée par précompte sur chaque situation, au prorata, de façon à être entièrement remboursée lorsque 80 % du montant du marché ont été payés. La caution est réduite à mesure du remboursement.

Article 8 – Caution de bonne exécution

L'Entreprise remet, dans les quinze (15) jours qui suivent la signature et avant le premier ordre de service de démarrage, une caution bancaire de bonne exécution de **5 % du montant HT du marché**. Elle est libérée à la réception provisoire de la dernière villa, sauf si elle a été mise en jeu.

Article 9 – Retenue de garantie

Une retenue de garantie de **5 %** est appliquée sur chaque situation. Elle est libérée à la réception définitive de la villa concernée, après levée de toutes les réserves. Elle peut être remplacée par une caution bancaire du même montant.

Article 10 – Situations et paiements

- **Attachements** : à la fin de chaque mois, les quantités exécutées sont relevées contradictoirement par villa et par ouvrage du bordereau.
- **Situation** : l'Entreprise remet au plus tard le 5 du mois suivant une situation cumulée (modèle à l'annexe 3), accompagnée des attachements signés et d'une facture régulière.
- **Déductions** : remboursement de l'avance, retenue de garantie, pénalités et consommation excédentaire de matériaux.
- **Paiement** : Kastor Africa vérifie la situation dans les dix (10) jours et la paie dans les trente (30) jours qui suivent son acceptation, par virement sur le compte indiqué dans la lettre de soumission.
- Le solde d'une villa est payé après sa réception provisoire et la remise du dossier des ouvrages exécutés.

Article 11 – Pénalités

- **Retard d'exécution** : 1/1 000 du montant de la villa concernée par jour calendaire de retard, sans mise en demeure préalable, plafonné à 10 % de ce montant.
- **Retard dans la levée des réserves** : même taux, appliqué au montant des ouvrages concernés.
- Les pénalités sont déduites des situations. Lorsque le plafond est atteint, Kastor Africa peut résilier le marché pour la villa concernée ou pour l'ensemble du marché.

Article 12 – Personnel, encadrement et sous-traitance

- L'encadrement est celui de l'offre (formulaire n° 5). Tout remplacement est soumis à l'accord écrit de Kastor Africa, au profit d'une personne de qualification au moins équivalente.
- Kastor Africa peut exiger le remplacement d'un membre du personnel dont la compétence ou le comportement compromet le chantier.
- La sous-traitance est soumise à l'accord préalable écrit de Kastor Africa. L'Entreprise reste responsable des travaux sous-traités.

Article 13 – Hygiène, sécurité et assurances

L'Entreprise respecte les prescriptions de l'article 1.12 du CCTP. Kastor Africa peut arrêter un chantier dont la sécurité n'est pas assurée, sans prolongation de délai. Avant le démarrage, l'Entreprise remet les attestations d'assurance de responsabilité civile et décennale couvrant les travaux du marché, qu'elle maintient en vigueur pendant toute la durée des travaux et des garanties.

Article 14 – Réceptions

- **Réception provisoire** : prononcée par villa, à la demande de l'Entreprise, après les opérations préalables contradictoires et les essais de l'annexe 2 du CCTP ; constatée par un procès-verbal (annexe 5). Les réserves sont levées dans les trente (30) jours.
- **Réception définitive** : prononcée douze (12) mois après la réception provisoire, à la fin de la garantie de parfait achèvement, si toutes les réserves et tous les désordres signalés sont levés ; constatée par un procès-verbal (annexe 5).

Article 15 – Garanties

L'Entreprise doit la garantie de parfait achèvement pendant douze (12) mois à compter de la réception provisoire de chaque villa, et les garanties légales, dont la garantie décennale des ouvrages. Elle intervient dans les huit (8) jours qui suivent le signalement d'un désordre ; à défaut, Kastor Africa fait exécuter les travaux aux frais de l'Entreprise.

Article 16 – Résiliation

Kastor Africa peut résilier le marché de plein droit, aux torts de l'Entreprise, huit (8) jours après une mise en demeure restée sans effet, notamment en cas de :

- abandon de chantier ou effectif manifestement insuffisant ;
- retard ayant atteint le plafond des pénalités ;
- malfaçons graves non reprises ou non-respect répété des points d'arrêt ;
- détournement ou perte répétée de matériaux fournis par Kastor Africa ;
- fausse déclaration dans l'offre, liquidation ou cessation d'activité.

Kastor Africa fait alors achever les travaux par une autre entreprise, aux frais et risques de l'Entreprise défaillante. La caution de bonne exécution est acquise à Kastor Africa. Un inventaire contradictoire des ouvrages exécutés et des matériaux en stock est dressé.

Article 17 – Force majeure

Aucune partie n'est responsable d'un manquement causé par un événement de force majeure, à condition de le notifier par écrit à l'autre partie dans les cinq (5) jours suivant sa survenance. Les délais sont prolongés de la durée de l'empêchement. Au-delà de soixante (60) jours, chaque partie peut résilier le marché ; les travaux exécutés sont alors réglés.

Article 18 – Éthique et confidentialité

L'Entreprise s'interdit d'offrir tout avantage, cadeau ou rémunération au personnel de Kastor Africa. Tout manquement constaté entraîne la résiliation immédiate du marché. Les plans et informations du programme sont confidentiels et ne peuvent être utilisés à d'autres fins.

Article 19 – Droit applicable et litiges

Le présent marché est régi par le droit ivoirien. Les parties recherchent d'abord une solution amiable. À défaut d'accord dans un délai de trente (30) jours, le litige est porté devant le Tribunal de commerce d'Abidjan.

Article 20 – Entrée en vigueur et annexes

Le présent marché entre en vigueur à la date de sa signature par les deux parties. Il est établi en deux (2) exemplaires originaux. Ses annexes en font partie intégrante :

Annexe	Intitulé	Établie par
1	Liste des villas, des sites et des ouvrages en fourniture et pose	Les deux parties
2	Modèle d'ordre de service	Kastor Africa
3	Modèle de situation de travaux	Entreprise
4	Modèle de bon de réception des matériaux fournis	Les deux parties
5	Modèle de procès-verbal de réception provisoire ou définitive	Les deux parties

Fait à Abidjan, le

Pour l'Entreprise

Nom, qualité, signature et cachet,
précédés de la mention « lu et approuvé »

Pour Kastor Africa

Le Directeur Général

Issouf Joseph ZAGRÉ

MARCHÉ DE TRAVAUX • ANNEXE 1

LISTE DES VILLAS, DES SITES ET DES OUVRAGES EN FOURNITURE ET POSE

Appel d'offres n° KACI-AO-2026-03 – Marché n°

N°	Type de villa	Site (programme, îlot, lot)	Lot(s)	Démarrage prévu	Montant HT estimatif (FCFA)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

Ajouter des feuillets si nécessaire. Les villas ajoutées en cours de marché le sont par ordre de service.

Ouvrages confiés en fourniture et pose (article 1)

N° du bordereau	Ouvrage	Villas concernées	Observations

Pour l'Entreprise

Nom, signature et cachet

Pour Kastor Africa

Le Directeur Général

MARCHÉ DE TRAVAUX • ANNEXE 2

ORDRE DE SERVICE

Ordre de service n°

Appel d'offres n° KACI-AO-2026-03 – Marché n°

Entreprise Date

Villa (type et n°) Site

Objet

- ☐ Démarrage des travaux de la villa ci-dessus
- ☐ Arrêt des travaux
- ☐ Reprise des travaux
- ☐ Ouvrages confiés en fourniture et pose (n° du bordereau à préciser ci-dessous)
- ☐ Modification ou travaux complémentaires
- ☐ Autre

Prescriptions

.....

.....

.....

.....

.....

Date d'effet Incidence sur le délai (jours)

Pour Kastor Africa

Nom, fonction, signature

Reçu par l'Entreprise

Date, nom, signature et cachet

L'Entreprise qui conteste le présent ordre de service l'exécute et formule ses réserves par écrit dans les huit (8) jours (article 5 du marché).

MARCHÉ DE TRAVAUX • ANNEXE 3

SITUATION DE TRAVAUX

Situation n° arrêtée au

Appel d'offres n° KACI-AO-2026-03 – Marché n°

Entreprise Lot(s)

A. Travaux exécutés (cumul, d'après les attachements signés)

Villa (type et n°)	Montant HT de la villa (FCFA)	Cumul précédent HT (FCFA)	Cumul à ce jour HT (FCFA)	Avancement (%)
Total				

B. Décompte

Montant HT des travaux à ce jour (total A)	
Moins : montant HT des situations précédentes	
Montant HT de la présente situation	
Moins : remboursement de l'avance de démarrage	
Moins : retenue de garantie (5 %)	
Moins : pénalités	
Moins : consommation excédentaire de matériaux	
Net HT à payer	
TVA (18 %)	
Net TTC à payer	

Présentée par l'Entreprise
Date, nom, signature et cachet
Vérifiée et acceptée par Kastor Africa
Date, nom, signature

MARCHÉ DE TRAVAUX • ANNEXE 4

BON DE RÉCEPTION DES MATÉRIAUX FOURNIS PAR KASTOR AFRICA

Bon n°

Appel d'offres n° KACI-AO-2026-03 – Marché n°

Entreprise Date

Chantier (site, villa) Bon de livraison ou bon de sortie n°

N°	Désignation	Unité	Quantité annoncée	Quantité reçue	État (bon / abîmé)	Observations
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

Les matériaux reçus sont sous la garde de l'Entreprise à compter de la signature du présent bon (CCTP, article 1.8). Les quantités sont reportées au registre des stocks du chantier.

Pour Kastor Africa <i>Nom, signature</i>	Pour l'Entreprise (chef de chantier) <i>Nom, signature</i>
--	--

MARCHÉ DE TRAVAUX • ANNEXE 5

PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION

Appel d'offres n° KACI-AO-2026-03 – Marché n°

☐ Réception provisoire ☐ Réception définitive

Entreprise Lot(s)

Villa (type et n°) Site

Date de la visite Réception provisoire du (pour la réception définitive)

Présents

Nom	Fonction	Pour	Signature

Constatations

- ☐ Ouvrages exécutés conformément au marché, au CCTP et aux plans
- ☐ Essais de l'annexe 2 du CCTP réalisés, procès-verbaux remis
- ☐ Dossier des ouvrages exécutés remis (réception provisoire)
- ☐ Inventaire des matériaux restitués établi
- ☐ Réserves de la réception provisoire levées (réception définitive)

Décision

- ☐ Réception prononcée sans réserve
- ☐ Réception prononcée avec réserves, à lever avant le
- ☐ Réception refusée

Réserves ou motif du refus (joindre la liste détaillée)

Date d'effet de la réception Fin de la garantie de parfait achèvement

Pour Kastor Africa
Nom, fonction, signature
Pour l'Entreprise
Nom, signature et cachet