

PROMESSE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES

1) La Société dénommée « **ESPACE FOIRE SAU** », Société Anonyme Unipersonnelle au capital de DIX MILLIONS DE FRANCS CFA (10.000.000 F CFA), ayant son siège social à Dakar (SENEGAL), Rue 14 Prolongée HLM BP 30034, représentée par Monsieur Paul LIBENS.

Ladite société régulièrement constituée conformément à la loi.

Ci-après dénommée "**LE VENDEUR**"

D'UNE PART

2)

Ci-après dénommé(e) "**L'ACHETEUR**"

D'AUTRE PART

L'Acheteur ayant été mis en relation avec le Vendeur via le biais et grâce à l'intervention de.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

Le **vendeur** promet formellement de vendre à **l'acheteur** sus-dénommé qui accepte un appartement en copropriété, de l'immeuble ESPACE ATAYA, d'une superficie d'environ cent cinquante-six mètres carrés (156 m²), portant le N° , du programme « **ESPACE ATAYA PROPERTIES**», situé à DAKAR (Sénégal), au lieu-dit NORD FOIRE KEUR DAMEL, édifié sur le **lot J** par voie de morcellement du **Titre Foncier numéro 1592/NGA**.

Pour ce qui concerne les équipements extérieurs et les réseaux divers dont dépend l'appartement, objet de la présente promesse de vente, les Procès-verbaux de réception feront foi.

Ainsi au surplus que cet immeuble existera, s'étendra, se poursuivra et se comportera avec toute sa désignation devant figurer dans l'acte authentique à intervenir, lequel comportera, en outre, une origine de propriété régulière et une référence au règlement de copropriété.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle est réalisée aura lieu aux conditions ordinaires et suivantes que **le vendeur** et **l'acheteur** s'obligent dès maintenant à exécuter.

- 1) Dès signature de cette présente promesse de vente, l'acheteur s'engage à verser, à titre de confirmation de son engagement, un **APPORT non productif d'intérêts** de 25% minimum du montant du prix clairement déterminé dans le paragraphe **PRIX**.
Le **prix** du bien est de 81 500 000 FCFA.
Le **montant de l'apport** est donc de 20 375 000 FCFA.
- 2) Afin de garantir la « réservation » du bien, l'acheteur s'engage à payer l'apport comme suit :
- 3) Si l'apport n'est pas complet, la promesse du vendeur de réserver le dit appartement sera caduque et il pourra l'attribuer à un autre acheteur qui aura satisfait aux conditions de réservation.

Si disponible, un autre bien, aux mêmes conditions, sera alors proposé à l'acheteur dans le même immeuble.

A défaut d'acceptation de ce nouvel appartement proposé, les clauses de résiliation, telles que clairement définies dans le paragraphe **CLAUSES RESOLUTOIRES**, sont alors applicables.

Toutefois, à défaut de disponibilité d'appartement dans le même immeuble, le vendeur proposera à l'acheteur un bien similaire dans un autre immeuble aux conditions à redéfinir.

- 4) Après avoir payé l'apport complet, le bien est dit « réservé » et l'Acheteur se rapprochera du service commercial pour déterminer la manière de solder le bien.
- 5) La présente promesse de vente a une durée limitée dans le temps qui est celle de la durée de construction de l'immeuble du bien concerné par la présente promesse.

CONDITIONS PARTICULIERES AUXQUELLES L'ACHETEUR S'ENGAGE SI LA VENTE SE REALISE

- 1) Copropriété

L'acheteur reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui est faite, par la **loi n° 88-04 du 16 juin 1988** fixant le Statut de la Copropriété des Immeubles Bâties, de participer avec les autres membres de l'immeuble, au syndicat de copropriété.

Il s'engage en outre à se conformer exactement et scrupuleusement aux conditions telles qu'elles seront fixées dans un Règlement de Copropriété à établir avant signature de l'acte authentique, auxquelles il adhère par avance en consentant mandat spécial au vendeur à l'effet d'y procéder seul dans l'intérêt commun au vendeur et à l'ensemble des futurs copropriétaires.

Suivant le principe de solidarité, il est en outre informé de :

- l'obligation de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot,
- l'obligation de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans son lot.

Il s'engage par suite et conséquent à acquitter fidèlement les charges de copropriété afférentes aux parties divisées et indivises de l'immeuble dans lequel se trouve compris le lot objet des présentes et ce à partir de la date de la remise des clés.

Il reconnaît en outre que dans le cas où lui-même ou n'importe lequel des autres membres de la copropriété, refuserait de prendre part audit Syndicat, les conséquences qui pourraient en résulter ne sauraient être imputées au vendeur.

Il est informé que le vendeur procédera à la nomination d'un Syndic de copropriété, conformément aux dispositions de **l'article 17** de la **Loi 88-04 du 16 Juin 1988**, laquelle nomination devant faire l'objet d'une ratification ou d'une révocation lors de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il reconnaît également avoir été informé de l'existence d'une convention entre le vendeur et la Sénégalaise Des Eaux (SDE), pour la fourniture d'eau dans l'immeuble, qui stipule que l'installation de compteurs divisionnaires propres à chaque appartement ne pourra se faire qu'après la constitution régulière d'un syndicat de copropriété pour l'immeuble dans lequel se trouve compris l'appartement vendu aux présentes.

Dans le cas où un syndicat de copropriété n'aurait pas été installé par les copropriétaires de l'immeuble, deux mois après la livraison dudit immeuble, le vendeur ne serait plus tenu du paiement de la facture du compteur général installé par la SDE et disposera de toute liberté pour résilier le contrat souscrit auprès de ladite Société, sans que sa responsabilité ne puisse être engagée de quelque manière que ce soit.

- 2) Au moment de livraison de l'appartement et donc de la réalisation de la vente, l'acheteur aura, en fonction de la formule choisie par l'acheteur et enregistrée par le service commercial:

- a. la propriété et la jouissance du bien vendu, à compter de la réalisation de la vente qui se concrétisera au moment de la livraison du bien et après avoir signé soit un CONTRAT DE VENTE
 - b. ou seulement la jouissance après la signature d'un CONTRAT DE LOCATION VENTE
- 3) L'acheteur prendra possession de l'immeuble dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance et tel qu'il se poursuivra et se comportera sans garantie de contenance.
 - 4) L'acheteur acquittera et supportera les impôts, et autres charges grevant lesdits biens, à compter du jour de la remise des clés.
 - 5) L'acheteur jouira des servitudes actives et supportera celles passives, s'il en existe.

PRIX

En outre, la présente vente, si elle se réalise, serait consentie et acceptée moyennant le prix de : **81 500 000** FCFA.

Ce prix ne comprend pas :

- Les frais d'acte d'enregistrement de la vente
- Les frais de dossier de la formule Location-Vente
- Les autres frais tels que d'hypothèque, d'assurance-vie...
- Les loyers

REALISATION

La présente convention n'est au surplus qu'une promesse de vente.

La vente ferme et définitive n'existera et n'aura d'effet qu'après la signature d'un acte authentique établissant l'accord des parties et qui sera reçu par **Maître Moussa MBACKE**, Notaire à DAKAR (Sénégal) en participation avec **Maître Edouard Samuel SAGNA**, Notaire à KAOLACK (Sénégal) (ou leur successeur ou intérimaire) choisi d'un commun accord par elles.

CLAUSES RESOLUTOIRES

Dans le cas où l'acheteur :

- n'a pas versé son apport complet et accepté le nouveau bien proposé par l'acheteur tel que prévu dans le paragraphe **CONDITIONS GENERALES**.

- n'a pas, endéans les 45 (15+30) jours suivant la signification de la DEMANDE DE MISE EN PLACE ADMINISTRATIVE par voie d'huissier suivant les conditions détaillées dans le paragraphe **FORMALITES DE RECEPTION DU BIEN ET MISE EN PLACE ADMINISTRATIVE**, réalisé la vente en soldant le prix de son bien ou en s'engageant dans la location-vente en signant un CONTRAT DE LOCATION VENTE.
- décide de se désister de son engagement envers le vendeur en lui faisant parvenir un courrier qui nécessitera une décharge.

Dans ces cas, la présente promesse de vente sera résiliée de plein droit et sans recours à une instance judiciaire ou arbitrale quelconque.

En pareils cas le vendeur retrouvera sa plus entière liberté de traiter immédiatement et sans aucune formalité avec toute autre personne de son choix, la présente condition ayant le caractère de condition impulsive et déterminante, sans laquelle il n'aurait pas traité.

Dans tous les cas ci-dessus ainsi que dans tous les cas de rupture de la présente PROMESSE DE VENTE imputables à l'acheteur, le vendeur se réserve le droit de retenir une **PENALITE CONTRACTUELLE** sur le montant versé par l'acheteur et de ne lui rembourser le solde que 90 (quatre-vingt-dix) jours après réception de son courrier de désistement.

Cette **PENALITE CONTRACTUELLE** est détaillée dans le paragraphe ci-dessous.

FOMALITES DE RECEPTION DU BIEN et MISE EN PLACE ADMINISTRATIVE en cas de réalisation de la vente

Au moment de la livraison de l'appartement, le vendeur envoie à l'acheteur par tout moyen laissant trace écrite à l'acheteur et nécessitant une décharge, une demande de **MISE EN PLACE ADMINISTRATIVE**.

Par ce biais, le vendeur demande à l'acheteur de venir accomplir les formalités suivantes :

- Signature du contrat de vente ou du contrat de location-vente ;
- En cas de solde impayé, mise en place du paiement du solde ;
- Réception provisoire ou définitive du bien ou Etat des Lieux ;
- Remise des clés

L'acheteur a alors un délai de 15 jours calendrier pour venir effectuer cette **MISE EN PLACE ADMINISTRATIVE**.

Au-delà de ce délai, en cas d'absence de réaction du client, le vendeur envoie une **MISE EN DEMEURE** par voie d'huissier.

Après envoi de cette **MISE EN DEMEURE**, l'acheteur a un délai de 30 jours calendrier pour accomplir cette **MISE EN PLACE ADMINISTRATIVE**.

Au-delà de ce délai de 30 jours calendrier, la présente promesse de vente sera résiliée de plein droit et sans recours à une instance judiciaire ou arbitrale quelconque.

Les conditions de remboursement à l'acheteur sont détaillées dans le paragraphe **CLAUSES RESOLUTOIRES** et la **PENALITE CONTRACTUELLE** sera retenue de l'apport versé à l'acheteur.

PENALITE CONTRACTUELLE

En cas de non-réalisation des conditions prévues dans les CONDITIONS GENERALES de la présente promesse de vente ou dans les cas détaillés ci-dessus dans le paragraphe CLAUSES RESOLUTOIRES ou pour une cause imputable à l'acheteur celui-ci devra verser au vendeur une indemnité forfaitaire, insusceptible de modération ou de révision, égale à **35% (trente-cinq pourcent)** du montant versé par l'acheteur.

Cette pénalité contractuelle sera directement et automatiquement prélevée sur les montants versés pour la réservation de l'appartement.

Le remboursement du solde à l'acheteur sera effectué dans un délai de **QUATRE VINGT DIX (90)** jours à compter de sa demande écrite de remboursement adressée au vendeur ou de la mise en demeure envoyée par ce dernier.

En cas de non-réalisation de la vente promise pour une cause imputable au vendeur, notamment la non livraison de l'appartement, il s'engage à restituer à l'acheteur l'intégralité des acomptes perçus à titre d'avance.

CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur se réserve la propriété de l'appartement objet des présentes, jusqu'au paiement intégral du prix convenu.

CLAUSE DE TRANSFERT DE RISQUE

Bien que l'appartement reste la propriété du vendeur jusqu'à complet paiement du prix convenu, la remise des clés à l'acheteur entraîne transfert des risques, l'acheteur devenant responsable de l'appartement, avec toutes les obligations qui s'y attachent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font, en toute connaissance de cause, élection de domicile, le Preneur-Cessionnaire, dès la remise de clés, à l'appartement concerné par la présente Promesse, et le Bailleur Cédant, en son siège social indiqué en tête de la présente Promesse.

En cas de litige, seuls les tribunaux de la Région de Dakar seront compétents.

Fait et passé à Dakar, le

Après lecture, les comparants ont signé.

LE VENDEUR,

L'ACHETEUR,

ESPACE ATAYA PROPERTIES

CONDITIONS GENERALES DE VENTE BATIMENT III

PRELIMINAIRE

- Un acompte de 25% appelé « Apport » doit être versé pour que la réservation de l'appartement choisi soit effective.
- La manière dont cet apport devra être payé sera spécifié dans le document « Promesse de Vente ».
- Le Promesse de Vente devra être signée au moment du paiement de la 1^{ère} tranche d'apport.
- La livraison du bien constitue le départ des procédures pour spécifier comment sera payé le solde du prix de l'appartement. Cette étape est appelée « Mise en Place Administrative ».
- A la livraison du bien, un contrat de vente ou de location-vente sera établi et signé pour formaliser définitivement la vente.

CONDITIONS DE PAIEMENT

-
- Paiement simple
 - o Paiement de l'Apport de 25% selon l'échéancier défini dans la Promesse de Vente.
 - o Paiement du solde de 75% à la livraison du bien.

PRIX pour le bâtiment 3 : 81.500.000 fcfa

-
- Paiement en Location-Vente
 - o Paiement de l'Apport de 25% selon l'échéancier défini dans la Promesse de Vente.
 - o A la livraison du bien, signature du Contrat de Location-Vente qui permet :
 - D'occuper le bien en échange d'un loyer défini par le promoteur.
 - De payer une mensualité composée du loyer et de la part de capital.
 - Cette location-vente est prévue sur 9 ans maximum.
 - Le montant et la période sont à définir de commun accord entre l'acheteur et le vendeur.

PRIX pour le bâtiment 3 : 81.500.000 FCFA + loyers + frais de dossier

-
- Paiement via crédit bancaire
 - Paiement de l'Apport de 25% par le client lui-même, tel que déterminé par la Promesse de Vente, ou par son organisme financier.
 - Le dossier crédit doit être rapidement constitué par le client.
 - L'accord de crédit de la banque devra nous être signifié endéans les 3 mois qui suivent la signature de la Promesse de Vente.
 - La remise des clés ne se fera qu'après paiement par la banque du solde de l'appartement.

PRIX pour le bâtiment 3 : 81.500.000 FCFA pour le bien + (pour la banque : frais de dossier, frais d'hypothèque, agios)

Signature client

Date

.....

.....