

# **CONTRAT DE LOCATION 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 BAILLEUR - CEDANT**"

## **D'UNE PART**

2) Et

Ci-après dénommé(e) "**LE PRENEUR - CESSIONNAIRE**"

## **D'AUTRE PART**

Le Bailleur-Cédant donne en bail au Preneur-Cessionnaire sus-dénommé qui accepte à partir de la remise des clés, pour une durée de..... mois consécutifs, un appartement en copropriété, de l'immeuble ESPACE ATAYA, d'une superficie d'environ cent cinquante six mètres carrés (156 m<sup>2</sup>), portant le N° ....., du programme « **ESPACE FOIRE**», situé à DAKAR (Sénégal), au lieu dit NORD FOIRE KEUR DAMEL, édifié sur le **lot J** en cours de distraction par voie de morcellement du **Titre Foncier numéro 16781/NGA ex 1592/NGA**.

Il est précisé que l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement objet du bail est en régime de copropriété (voir le chapitre Obligations Particulières 4.).

La superficie exacte sera déterminée par un Géomètre lors de l'établissement du Règlement de Copropriété.

Ainsi au surplus que ledit appartement 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 D'OCCUPATION**

Le présent bail est fait, consenti et accepté aux clauses et conditions générales ci-après.

Le Preneur – Cessionnaire devra se conformer aux charges de droit et notamment aux charges et conditions suivantes :

a) Souffrir sans aucune indemnité, quelle qu'en soit la durée, les grosses réparations à l'appartement loué et les travaux de nouvelles constructions que le Bailleur-Cédant ou le Syndic de Copropriété entreprendrait sur le Titre Foncier ci-dessus et ceci le cas échéant, par dérogation expresse à la législation en vigueur.

b) Le Preneur - Cessionnaire restera responsable de toutes dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis dans et sur les locaux loués par lui et l'état des lieux contradictoire établi avant l'entrée en jouissance servira de base de comparaison.

c) Il restera également chargé de l'entretien, de la réparation et du remplacement des vitres, des robinets, des appareils sanitaires, de l'appareillage électrique et d'une façon générale de toutes réparations d'ordre locatif.

d) D'autre part, il sera tenu d'informer le Syndic de copropriété ainsi que le Bailleur – Cédant, par écrit, et dans les trois jours, des défauts qu'il serait amené à constater, défauts ou dégâts qui pourraient lui incomber ou non y compris ceux liés à l'usage locative. (notamment fissures des murs, fuite en toitures, fuites sur canalisations et tuyaux d'alimentation en eau, défauts du réseau électrique, également dégradations accidentelles (incendie, explosion, ...), de l'engorgement des siphons des w-c, des conduites d'évier, ainsi que de tous les autres dégâts venant à se produire dans les lieux loués à la suite d'infiltrations, accidents d'eau, incendie, explosion ou toute autre cause sans que cette liste ne soit exhaustive).

e) Il satisfera aux charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

f) En cas de préavis de résiliation, de commandement aux fins de résiliation, ou de résiliation, ou de toute situation juridique ayant pour suite et conséquence la cessation de l'occupation pour quelque cause que ce soit, il laissera visiter les lieux par les candidats locataires, tous les jours y compris le dimanche, à compter du préavis, de la résiliation, du commandement, de la résiliation ou de la situation juridique ayant pour suite et conséquence la cessation de l'occupation.

g) Il règlera avant son départ toutes les indemnités pour réparations locatives et nettoyage qui seront reconnues nécessaires par l'agent du Bailleur - Cédant. Les travaux de remise en bon état, badigeon et peinture effectués par le Bailleur – Cédant seront à ses frais.

h) Le Preneur – Cessionnaire jouira des lieux en bon père de famille et ne troublera pas le repos de ses voisins. Il s'abstiendra de tous travaux bruyants ou malpropres. Il devra tenir l'appartement et ses dépendances dans un état parfait de propreté.

i) Il devra recevoir toutes les visites que le Bailleur – Cédant jugera à propos de faire dans l'intérêt de l'hygiène, de la tenue et de l'entretien de l'appartement.

j) Il acquittera et supportera les impôts, et autres charges grevant l'appartement, l'immeuble habité ainsi que les parties communes à l'entièreté du site habité, à compter du jour de la remise des clés.

k) Les constats consécutifs à une infraction seront imputables aux locataires qui en seront la cause.

## **TERMES DU CONTRAT**

Ce bail est consenti moyennant :

1) un apport de..... **(francs CFA)** correspondant à 25 % du prix hors location-vente de l'appartement; Cet apport a été constitué au préalable et règlementé dans la Promesse de vente signée en date du .....

2) et un loyer mensuel de .....**FCFA (francs CFA)** débutant à la date du.....

Ce loyer mensuel, appelé aussi « mensualité ou échéance » couvre trois (3) types de quotes-parts :

- La première rémunérant le Bailleur - Cédant pour la jouissance du bien avant solde de celui-ci, ci-après définie « quote-part jouissance » ;
- La deuxième rémunérant le Bailleur - Cédant pour la vente de l'appartement, ci-après définie « quote-part Capital » ;
- La troisième rémunérant le Bailleur-Cédant pour couvrir les frais ordinaires de dossier liés au suivi du présent Contrat ;

Il sera établi un échancier de l'ensemble des mensualités prévues, qui devra être signé par les deux parties et qui sera annexé aux présentes. (Annexe1)

Le paiement du loyer-vente du bien concerné par le présent Contrat se fait donc anticipativement.

Les mensualités sont payables d'avance dans les cinq premiers jours du mois et seront payées de la manière détaillée ci-dessous dans le point « Paiement des loyers mensuels ».

Toutefois, le Preneur Cessionnaire ne pourra bénéficier de ce système qu'autant qu'au préalable, il ait apporté la preuve, endéans un délai de 6 semaines qui suivent la signature de ce présent contrat, qu'il aura effectué une demande de crédit auprès d'un établissement bancaire ou financier de la place.

Les mensualités ou échéances mensuelles doivent revêtir la forme suivante:

- Un ordre de virement permanent et irrévocable signé par le Preneur Cessionnaire (domiciliation) correspondant au solde de l'appartement et comprenant les loyers, le capital et les frais de dossiers en faveur d'ESPACE FOIRE SAU dont les coordonnées du compte sont les suivants :  
IBAN : SN03 9010 0106 7508 2274 0013  
SWIFT : LHSESNDAXXX

La première traite sera présentée dans le mois de la livraison du bien concerné, qui correspondra avec la possibilité d'occupation par le Preneur dudit bien.

Le Bailleur – Cédant aura la faculté de présenter les traites à l'escompte, et cela sans l'autorisation du Preneur – Cessionnaire et dans le cas où celle-ci serait requise, la signature des présentes équivaut à pareille autorisation.

Pendant toute la durée du contrat, le Preneur-Cessionnaire pourra se libérer par anticipation.

En cas de retard de paiement d'une seule échéance, le Preneur-Cessionnaire supportera automatiquement au moment du règlement une PENALITE DE RETARD de 9% annuel. Cette somme correspondant à la pénalité sera automatiquement ajoutée au montant à devoir pour solder l'appartement.

La perception de la dite pénalité sera prioritaire par rapport à la mensualité de paiement. Toutefois cette stipulation ne pourra nuire au droit du Bailleur-Cédant d'user de son droit d'entreprendre toute procédure juridique ou toute expulsion pour recouvrer ce que le Preneur-Cessionnaire lui doit.

En cas d'impayé lors de la présentation à l'encaissement d'une traite par le Bailleur-Cédant, les frais bancaires y afférant sont à la charge du Preneur-Cessionnaire et seront automatiquement ajoutés au montant à devoir pour solder l'appartement.

En cas d'impayé de l'échéance mensuelle, les frais de procédure judiciaire (honoraires et frais de justice) y afférant sont à la charge du Preneur-Cessionnaire et seront automatiquement ajoutés au montant à devoir pour solder l'appartement et ceci dans le cas où le Bailleur – Cédant a fait appel à un conseiller juridique ou un avocat pour recouvrer les impayés du Preneur-Cessionnaire.

Sous condition du paiement de la totalité des mensualités ainsi définies et s'il s'est conformé à toutes les autres clauses de la présente convention, le Preneur - Cessionnaire obtiendrait la propriété de l'appartement loué.

## **OBLIGATIONS PARTICULIERES**

1- En plus du loyer ci-dessus fixé, le Preneur – Cessionnaire devra rembourser au Bailleur – Cédant, la totalité des impôts actuels et futurs, frappant l'appartement sans aucune exception. Ces droits et taxes viendront en augmentation de la quittance du loyer.

2- Le Preneur – Cessionnaire fera son affaire personnelle de l'abonnement en eau et en électricité. Il devra payer lui-même ses quittances d'eau et d'électricité.

Les frais de réparations, d'entretien et de déplacement, même en cas d'usure et de force majeure, du matériel et des conduites d'eau et d'électricité sont à sa charge. L'entretien des peintures et badigeons sont à sa charge, ainsi que les réparations locatives.

3- Jusqu'à échéance complète des mensualités contractuelles du présent contrat de location-vente, le Preneur - Cessionnaire ne fera aucun changement, démolition, construction, distribution, ni percement dans l'appartement sans le consentement exprès et par écrit du représentant du Bailleur – Cédant et sous son contrôle. Il ne fera aucune addition à l'appartement sans autorisation écrite du Bailleur – Cédant.

Toute demande de modification sera adressée par écrit au Directeur Général du Bailleur – Cédant, qui statuera sur son opportunité.

Cette demande devra être accompagnée d'un croquis et d'un devis descriptif détaillé.

Si des travaux modificatifs doivent être effectués, le Preneur - Cessionnaire sera tenu en cas de cessation de bail avant l'échéance contractuelle, de remettre les lieux dans l'état où il les a trouvés ou si le Bailleur – Cédant le préfère, de laisser ceux-ci dans le nouvel état, mais sans indemnité.

4- Le Preneur - Cessionnaire reconnaît avoir été informé par le Bailleur – Cédant de l'obligation 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 Bailleur - Cédant à l'effet d'y procéder seul dans l'intérêt commun du Bailleur - Cédant et de l'ensemble des futurs copropriétaires.

Le Preneur - Cessionnaire 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 par 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.

Il reconnaît 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 Bailleur-Cédant.

Il reconnaît également avoir été informé que le refus de participation au syndicat de copropriété ou de paiement des charges de copropriété constitue une cause de résiliation du présent Contrat.

Il est informé que le Bailleur - Cédant 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, qui se tiendra après la vente de tous les appartements.

Il reconnaît en outre avoir été informé de l'existence d'une convention qui sera établie entre le Syndic qui sera nommé et la Sénégalaise Des Eaux (SDE), pour la fourniture d'eau dans l'immeuble et de l'inaccessibilité de la terrasse.

5- En cas d'impossibilité ou d'empêchement, pour le Preneur-Cessionnaire, ce dernier peut se faire représenter par un tiers de son choix ; ce procurataire sera habilité valablement à signer, à recevoir des documents administratifs ou juridiques en son nom. Tous les actes posés par lui seront opposables au Preneur- Cessionnaire.

## **RESILIATION DU CONTRAT DE LOCATION - VENTE**

Le Preneur-Cessionnaire a la possibilité de résilier ce présent contrat et donc de renoncer à l'achat de l'appartement loué.

Pour ce faire, Le Preneur-Cessionnaire fera parvenir par voie officielle (décharge par le Bailleur – Cédant ou par tout moyen laissant trace écrite) un courrier de désistement dûment **daté** et **signé**.

Ce désistement sera donc assimilé à la résiliation de ce présent contrat.

Dans tous les cas de résiliation du contrat de location-vente, à quelque période qu'elle intervienne, le Preneur – Cessionnaire aura droit au :

- a. remboursement de 50% de son apport initial ;
- b. remboursement de la quote-part Capital déjà versée et reprise dans l'échéancier signé, après déduction d'une indemnité correspondant aux frais de remise en état de l'appartement et qui ne pourra être inférieure à 5 % de ladite quote-part.

Le Preneur-Cessionnaire aura un (1) mois pour libérer l'appartement à compter de la réception par le Bailleur – Cédant de la notification du désistement.

Le remboursement de la quote-part capital interviendra, dans un délai de CENT VINGT (120) jours à compter de la libération de l'appartement par le Preneur – Cessionnaire.

Quant aux quotes-parts jouissance et frais de dossier, elles deviendront de plein droit la propriété du Bailleur – Cédant.

## **NON-RESPECT DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES**

Le Preneur - Cessionnaire qui n'observerait pas en cours de location, l'un des engagements découlant de la présente convention et des clauses et conditions générales visées à l'article premier, ainsi que le paiement d'une traite à son échéance, et de façon générale le respect d'une échéance, sera invité à s'y soumettre dans les **trente jours** suivant la mise en demeure, qui lui sera adressée par acte extra judiciaire.

Faute par lui de s'y soumettre dans ces trente jours et « nonobstant toute offre de paiement ou de consignation ultérieure », le présent contrat sera résilié de plein droit et le Preneur – Cessionnaire, comme sa famille et tous occupants de son chef, tenus de vider les lieux dès le trente et unième jour à compter de la mise en demeure.

Le Preneur – Cessionnaire supportera toutes les charges que le Bailleur – Cédant sera amené à exposer pour le recouvrement du loyer échu et/ou l'exécution de la décision judiciaire rendue dans ce cadre et sans être exhaustif, les frais d'Avocat, les frais d'huissier et de procédure. L'ensemble de ces frais seront exigibles en même temps que le loyer dont le paiement est en retard, et leur défaut de paiement par le Preneur – Cessionnaire constituerait une cause de résiliation du présent Contrat.

En cas de résiliation du Contrat, les frais susvisés viendront s'ajouter aux retenues à opérer par le Bailleur – Cédant, conformément aux dispositions de la clause « Résiliation du Contrat de Location – Vente » ci-après.

L'appartement « réservé » sera dès lors remis automatiquement en vente au lendemain de la fin du délai mentionné ci-dessus et le Preneur – Cessionnaire ne pourra plus prétendre à quelque droit que ce soit sur le bien concerné par la présente et les clauses pénales prévues lui seront entièrement appliquées concernant le remboursement de son acompte.

Compétence est attribuée au juge des référés de la juridiction compétente pour ordonner l'expulsion de tous occupants à défaut d'exécution volontaire de la présente clause.

En cas de décès du Preneur – Cessionnaire avant l'expiration du bail, ses héritiers ou ayants droits conservent la faculté de le continuer et d'en demander l'attribution à leur profit.

Ils devront, dans un délai de trois (3) mois à compter du décès du Preneur - Cessionnaire, justifier de leur qualité d'héritiers ou ayants droit, sans que ledit délai ne les dispense du paiement du loyer. A défaut du paiement du loyer ou d'une telle justification dans ledit délai, la convention sera résiliée de plein droit nonobstant tout paiement de loyer ou consignation ultérieurs et le Bailleur – Cédant en cas de résiliation se libérera valablement par des versements à la CAISSE DE DEPOTS ET CONSIGNATIONS des sommes, dont ils pourraient être créanciers

Pendant toute la durée du présent contrat, le Preneur - Cessionnaire **pourra souscrire** directement à son nom, une police d'assurance - vie sur sa tête et jusqu'au paiement intégral de l'appartement, intérêts et frais compris, auprès de toutes compagnies d'assurances agréées.

Le Preneur - Cessionnaire pourra subroger le Bailleur - Cédant dans tous ses droits et actions contre la Compagnie d'Assurance. En pareil cas, les sommes dues par la ou les Compagnies d'Assurances seront versées au Bailleur - Cédant, sans le concours ni la participation et hors la présence du Preneur - Cessionnaire ce jusqu'à concurrence du prix de l'appartement, des intérêts, commissions, frais et accessoires.

Pour l'application des dispositions du paragraphe ci-dessus, notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité pourra être faite à toutes les Compagnies d'Assurances intéressées par tout écrit (acte extrajudiciaire et aux frais du Preneur - Cessionnaire).

Des avenants de délégation seront établis par lesdites Compagnies au profit du Bailleur - Cédant aux frais du Preneur - Cessionnaire.

## **CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETE**

Le Bailleur - Cédant 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 Bailleur - Cédant jusqu'à complet paiement du prix convenu, la remise des clés au Preneur - Cessionnaire entraîne transfert des risques, le Preneur - Cessionnaire devenant responsable de l'appartement, avec toutes les obligations qui s'y attachent.

## **ATTRIBUTION DE PROPRIETE**

A l'expiration du bail, toutes les obligations contractées par le présent acte étant remplies notamment le paiement de la totalité des mensualités, le locataire passera avec le Bailleur-Cédant un contrat de vente qui se substituera au présent acte. Les frais d'acte, de morcellement, d'enregistrement, de mutation et généralement tous impôts et taxes à l'occasion de cette mutation, sont à la charge du Preneur-Cessionnaire.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

La vente, si elle est réalisée, aura lieu aux conditions ordinaires et suivantes que "LE PRENEUR - CESSIONNAIRE" s'oblige dès maintenant à exécuter.

- 1) "LE PRENEUR - CESSIONNAIRE" aura la propriété du bien vendu, à compter de la réalisation de la vente.
- 2) il 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 :.....**FRANCS CFA.**

Ce prix ne comprend pas :

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

La vente se fera clés en main.

## **REALISATION DE LA VENTE**

La présente convention n'est au surplus qu'une convention de location-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) (ou son associé ou son successeur ou intérimaire) choisi d'un commun accord par elles.

## **DECLARATIONS DES PARTIES**

### **1°/- Le Bailleur- Cédant déclare :**

Qu'elle est une société anonyme régulièrement constituée et publiée conformément à la loi.

Qu'elle ne se trouve en aucune situation d'emporter empêchement ou incapacité de disposer de son bien à quelque titre que ce soit.

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été déclarée en état de faillite ni de liquidation judiciaire.

### **2°/- de son côté, le Preneur - Cessionnaire déclare :**

Qu'il a l'état civil indiqué en tête des présentes ;

Qu'il ne se trouve en aucune situation susceptible d'emporter empêchement ou incapacité d'acquérir à titre onéreux

Qu'il n'est pas et n'a jamais été déclaré en état de faillite ni liquidation des biens.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, le Preneur - Cessionnaire en son domicile, puis à l'appartement concerné par le présent Contrat, dès la remise des clés et le Bailleur - Cédant en son Siège social.

## **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Toutes contestations qui pourraient s'élever relativement à l'exécution du présent contrat seront soumises à la juridiction du Tribunal d'Instance Hors Classe de Dakar (juge des référés) que les parties déclarent choisir expressément.

A cet effet en cas de contestation, les parties devront faire élection de domicile dans le ressort de la Circonscription judiciaire du Tribunal d'Instance Hors Classe de Dakar, et toutes assignations ou significations seront régulièrement notifiées à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites à la Mairie de Dakar.

## **INDEPENDANCE DES CLAUSES DU CONTRAT**

Si l'une des clauses ou stipulations du contrat de location est tenue en tout ou partie pour non valable ou déclarée comme telle, en application d'un texte législatif ou réglementaire ou par la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, elle seule sera réputée ne pas avoir existé. La validité, la légalité et le caractère exécutoire des autres clauses ne seront pas affectés de ce fait.

Fait en deux exemplaires originaux à DAKAR (Sénégal), le

**Après lecture, les parties ont signé.**

**LE BAILLEUR – CEDANT**

**LE PRENEUR - CESSIONNAIRE**

Annexes

- 1 Echancier des mensualités
- 2 Etat des lieux