

République du Sénégal
La Petite Côte
Saly Portudal

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT
"DOMAINE DE NGERRING"

CONTRAT DE RÉSERVATION

Comportant 8 pages et 2 annexes

ARCHITECTE
Pascal VERSIGLIONI
Résidence Plein Sud - BP 593
Saly - Mbour
SENEGAL

SARL SALY DÉCOUVERTES
Route de Saly
BP 1831
Saly Portudal
RC Thiès 1945/B/2000
Téléphone:
Patrick VAN CRAEYNEST : 527 82 56
Claude SPINELLI : 658 30 97
Télécopie : 957 50 58

SCI VAN CRAEYNEST Patrick / SPINELLI Claude
Avenue El Hadj Malick SY.BP 186
THIES

Notaire : Maître SOURANG CISSE DIOP
Thiès
Téléphone : 951 10 20 - Télécopie : 951 47 41

EXPOSÉ

La **SARL SALY DÉCOUVERTES** se propose de réaliser un ensemble de **21** villas sur un terrain de **2 H 32 A 29 CTA** situé à Ngerring dans le domaine national.

La SCI VP.CS se chargeant de la partie financière.

L'enregistrement de ce terrain a été fait à Thiès à la Direction des Domaines et porte le numéro **215/10** le **25 mai 2001**.

Un plan parcellaire, portant indication de sa superficie totale, de chaque lot ainsi que leur numéro demeurera annexé aux présentes après avoir été visé par les soussignés.

Le réservant a entrepris à cet effet les démarches administratives pour l'obtention d'un certificat de conformité, ainsi qu'un titre foncier et toute autre formalité devant permettre de finaliser dans les meilleurs délais, la réalisation du lotissement.

I. CONTRAT DE RÉSERVATION

Par la présente M.

Demeurant Ville

Pays, le réservataire, s'engage à conclure avec la SARL SALY DÉCOUVERTES, le réservant, l'option de construction du lot numéro d'une superficie de

1. DESCRIPTION de la VILLA

Il sera construit sur ce lot une maison :

Type piscine x avec 2 chambres T2 x avec bungalow 1 chambre

La composition, la consistance et les caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier à construire, font l'objet d'une notice descriptive jointe aux présentes et seront précisées par les plans et l'état du lotissement qui seront au règlement de copropriété; ils seront dressés et conservés par Maître Sourang Cissé DIOP Notaire à Thiès.

2. DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les travaux de construction de l'ensemble immobilier objet des présentes commenceront le et s'achèveront le (plus ou moins un mois).

Ces délais seront reportés ou suspendus s'il survenait un cas de force majeure, catastrophe naturelle, manque d'approvisionnements.

3. PROJET DE VENTE

L'ensemble immobilier "Domaine Ngerring" est destiné à être vendu sous le régime de la propriété individuelle. Chaque acquéreur de lot **aura un titre de propriété de celui-ci sur lequel s'édifiera sa villa.**

La copropriété n'aura pour objet que la gestion des parties communes à savoir l'entretien des voies d'accès, de l'éclairage, du gardiennage et du forage, des ordures ménagères. Ces frais seront répartis sur l'ensemble des 21 lots.

II. RÉSERVATION

À titre préliminaire à l'acquisition qui se fera par un acte authentique chez le notaire, les parties décident de conclure un contrat de réservation aux clauses et conditions suivantes.

1. PRIX

Le prix du lot convenu est précisé à la fiche particulière de réservation jointe en annexe et faisant partie intégrante du présent contrat.

Le prix est ferme et non révisable, sauf majoration par application des intérêts de retard prévus ci-après en cas de non-respect des délais dans lesquels doivent intervenir les paiements de situation et en cas de modification ou de travaux complémentaires à la charge du réservataire.

Les frais et les honoraires consécutifs à l'acte de vente sont à la charge du réservataire de même que les frais de raccordement à l'eau et l'électricité et la participation à verser à l'association du village de Ngerring pour l'aide au développement de celui-ci

2. ACOMPTE

En contrepartie d'un acompte égal à 15% du prix de la construction, objet de la réservation et payable à la signature du contrat de réservation, le réservant s'engage à réserver au réservataire, dans l'ensemble immobilier à construire, les locaux désignés à la fiche particulière de réservation envisagés en leur état futur d'achèvement, et les droits qui y sont attachés.

(L'acompte sera restitué sans retenue ni pénalité au réservataire uniquement dans le cas où le contrat de vente ne serait pas conclu du fait du vendeur, dans les délais prévus au contrat de réservation.)

En outre, le réservataire, à réception du remboursement de l'acompte, devra restituer les plans, fiche technique et tout document y affairant à cette transaction.

3. CONDITIONS ET MODALITÉS DE PAIEMENT

- PRIX DU TERRAIN

Le prix indiqué à la fiche particulière de réservation est payable selon les modalités suivantes:

15 % à la réservation

30 % au stade de fondation

35 % à la mise hors d'eau

10 % au carrelage posé

05 % à la mise hors d'air

05 % soit le solde, à la remise des clés

Frais de raccordement à l'électricité : 840 € (soit 5.500ff)

Frais de branchement d'eau : 686 € (soit 4.500ff)

Association du village de Ngerring : 153 € (soit 1.000ff)

Les demandes de règlement se feront sur présentation de situations d'avancement des travaux, certifiant l'exécution des travaux correspondants et le paiement devra intervenir au plus tard dans les dix jours de la demande.

- LA CONSTRUCTION

a) Afin de ne pas perturber la bonne marche du chantier, le réservataire **s'interdit de passer des marchés** avec les entreprises chargées de la construction et de la réalisation de la maison (Plomberie, Electricité, Carrelage et autres)

b) Toutes transformations après approbation des plans d'exécution seront soumises à un surplus de coût, et des honoraires seront à régler directement à l'architecte. Si ces transformations entraînent des retards dans la livraison de la maison, des pénalités seront appliquées conformément au cahier des charges signées entre l'architecte et les promoteurs. Ces pénalités pourront s'élever à 500.000 f cfa par mois de retard.

c) Les piscines seront livrées dans une dimension de 10 x 5 m et dans trois formes bien précises, Rondes, Ovale, Haricots. Si le réservataire décide de changer la forme et la grandeur, les honoraires de l'architecte seront de :

- Piscine simple 300.000 F CFA HT

- Piscine compliquée 450.000 F CFA HT

De même que pour la réalisation du pool house, les honoraires seront de :

- Pool house simple 300.000 f CFA HT superficies 35 m²

- Pool house compliqué 450.000 F CFA HT superficies 55 m²

d) **Pour toutes demandes de rectification, transformation, amélioration, le réservataire devra obligatoirement passer par les promoteurs, en aucuns cas ils pourront s'adresser directement à l'architecte, sous peine de non prise en compte de sa demande.**

A. Il est précisé que le réservataire s'interdit dès à présent de ne faire aucune modification de gros œuvre sur le lot vendu. **Il est entendu que le réservataire acceptera tous les matériaux proposés pour la construction de sa maison sans qu'il lui soit possible de faire venir des matériaux de France ou d'ailleurs pour le remplacement de ces derniers à savoir Prises, Robinets, Poignées de portes, Carrelage et autres.**

B. Les plans et documents établis par les Maîtres d'œuvre demeurent leur propriété le maître de l'ouvrage en aura la libre utilisation pour la construction, mais en aucuns cas le réservataire ne pourra les communiquer à des tiers sous peine de poursuite.

4. RÉALISATION DE LA VENTE

La SCI VP.CS vend à Monsieur le terrain numéro situé au village de Ngerring. Ces derniers feront appel à la SARL SALY DÉCOUVERTES pour la construction et la réalisation de la villa type

L'acquéreur pourra cependant demander à la société de faire procéder à des modifications ou des travaux supplémentaires. **Ces derniers seront toutefois effectués à ses frais si leur réalisation entraîne un surcoût par rapport aux éléments ayant servi de base à la détermination du prix du lot concerné.**

Le réservant se réserve toutefois la possibilité de refuser les modifications si elles ont une incidence sur l'économie générale de l'ensemble immobilier à construire ou en cours de construction, ou si ces modifications rendent la villa non conforme aux autorisations administratives.

Il est précisé que le réservataire s'interdit dès à présent de ne faire aucune modification de gros œuvre sur le lot vendu. **Il est entendu que le réservataire acceptera tous les matériaux proposés pour la construction de sa maison sans qu'il lui soit possible de faire venir des matériaux de France ou d'ailleurs pour le remplacement de ces derniers à savoir Prises, Robinets, Poignées de portes, Carrelage et autres.**

5. DÉSISTEMENT - RÉSILIATION

- A. Dans le cas où le désistement intervenait en phase de réservation, après les délais de réflexion, il sera retenu à titre de pénalité au paiement de 10 % du montant de la réservation, hors terrain.
- B. Dans le cas où le désistement intervenait dans une étape ultérieure, c'est à dire après fondation, la pénalité serait portée à 30 % du montant total de la réservation et des fondations.
- C. Dans le cas où le désistement intervenait après l'étape du Hors d'eau la pénalité sera portée à 50 % du total réservation, fondations, hors d'eau.

Toutefois le remboursement n'interviendrait qu'à la signature d'une nouvelle réservation du même lot et dans le mois suivant cette réservation.

Le réservataire dispose de deux semaines de réflexion à dater de la signature, pour annuler le contrat de réservation et devra le faire par lettre recommandée.

Passé ce délai, il s'appliquera ipso facto aux parties signataires.

6. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

Le présent contrat de réservation, comme le contrat de vente sont soumis au droit sénégalais et les parties conviennent expressément de soumettre tout litige né de l'interprétation ou de l'exécution des présentes même en cas de pluralité de défenseurs ou d'appels en garantie à l'appréciation exclusive des juridictions de Thiès.

7. ACCEPTATION DU RÉSERVATAIRE

Le réservataire déclare accepter la faculté qui lui est conférée par le réservant de se porter acquéreur par préférence à tout autre, des biens et droits immobiliers ci-dessus définis et décrits aux conditions ci-dessus stipulées. Il déclare expressément les accepter sans aucune forme de réserve. Pour sa validité définitive, ce contrat de réservation avec les pièces annexées devra être contresigné par Messieurs VAN CRAEYNEST Patrick et SPINELLI Claude.

8. REMISE DES PIÈCES

Le réservataire reconnaît avoir reçu le plan parcellaire avec indication de la superficie, ainsi qu'une copie du contrat de réservation. Il devra en outre joindre une photocopie de son passeport à l'exemplaire des réservants.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile attributif, de juridiction en l'office de Maître Cissé DIOP Notaire à Thiès, chargé du consentement conjoint des parties d'avoir à procéder aux formalités préalables à la rédaction de l'acte authentique devant parfaire leur convention.

Telles sont les conventions des parties.

Fait à Saly le en deux exemplaires.

Mention "lu et approuvé". Bon pour accord.

LES RÉSERVANTS

Van CRAEYNEST Patrick / SPINELLI Claude

LE RÉSERVATAIRE

ANNEXE 1

SCI VP.CS pour le compte de la SARL SALLY Découverte**FICHE PARTICULIÈRE DE RÉSERVATION**

RÉSIDENCE DE NGERRING

NOM.....
 PRÉNOMS.....
 ADRESSE.....
 PAYS.....
 DATE ET LIEU DE NAISSANCE.....

 TÉLÉPHONE BUREAU..... FAX BUREAU.....
 TÉLÉPHONE PERSONNEL.....
 PROFESSION.....
 MARIÉ (E) - CÉLIBATAIRE - DIVORCÉ (E) - VEUF (VE)

DÉSIGNATION DES BIENS

LOT N°..... SUPERFICIE TYPE
 PRIX DU LOT EN FRANCS FRANÇAIS
 EUROS

MAJORÉ DE	840 €	Frais de raccordement à l'électricité (5.500 ff)
	686 €	Frais de branchement d'eau (4.500 ff)
	153 €	Association du village de Ngerring (1.000 ff)
	472 €	Nouvelle ligne électrique (3.100 ff)
	1.525 €	Groupe électrogène (10.000 ff)

ÉCHÉANCIER DE VERSEMENT % DATE FF EURO

Droit d'enregistrement du terrain FONCTION DE LA SUPERFICIE 6.000 F CFA M²

Création de s.c.i		5.000 ff	762 Euros
À la réservation	15 .../.../...	.....	.....
Aux fondations	30 .../.../...	.....	.....
Au hors d'eau	35 .../.../...	.....	.....
Au carrelage posé	10 .../.../...	.....	.....
Au hors d'air	5 .../.../...	.....	.....
À la remise des clefs	5 .../.../...	.....	.....

L'option de la réservation du terrain est à déduire du prix total de vente piscine comprise.

Frais de raccordement à l'électricité	840 Euros (5.500 ff)
Frais de branchement à l'eau	686 Euros (4.500 ff)
Participation à l'Association du village de Ngerring	153 Euros (1.000 ff)

Frais de notaire et d'enregistrement en sus au taux en vigueur au moment de la vente.

Notaire chargé de la rédaction de l'acte: Me CISSE DIOP à Thiès.

Toutes modifications au présent contrat seront assujetties à une annexe dûment signée par le réservataire et le réservant. Celle-ci sera jointe au contrat de réservation. Aucune réclamation ne pourra survenir à la remise des clefs pour des modifications n'ayant pas été mentionnées sur ladite annexe.

Fait en deux (2) exemplaires à le

LE RÉSERVANT

Signature :

LE RÉSERVATAIRE

Mention manuscrite obligatoire "lu et approuvé"

Signature :

ANNEXE 2

SCI VAN CRAEYNEST PATRICK / SPINELLI CLAUDE**FICHE PARTICULIÈRE DE RÉSERVATION****D'UN TERRAIN SITUÉ A NGERRING****DANS LE DOMAINE NATIONAL**

LE RÉSERVATAIRE Me, Mlle, M.

DEMEURANT À

VILLE PAYS

DATE ET LIEU DE NAISSANCE

DÉSIGNATION DES BIENS:

Un terrain (situé dans le lotissement de 2 H 32 A 29 CTA enregistrés à Thiès à la Direction des domaines sous le numéro 215/10 le 25 mai 2001) portant le numéro ayant une superficie de au prix de 6.000 f cfa le m2.

Une pénalité de 30 % sera retenue si l'annulation intervient après le délais de 1 mois de réflexion.

Fait en deux (2) exemplaires à le

SCI VPCS

VAN CRAEYNEST Patrick

Signature :

SPINELLI Claude

Signature :

LE RÉSERVATAIRE

mention obligatoire "lu et approuvé"

Signature :