Image not found or type unknown

VEFA AU SENEGAL: Vente à l'Etat Futur d'Achèvement, ce qu'il faut comprendre?

Question / réponse publié le **19/11/2020**, vu **3868 fois**, Auteur : Juris'Access

La VEFA est une pratique contractuelle inconnue du législateur sénégalais, mais bien connue dans l'environnement des affaires.Régie en France par 1601-3CC, ici le COCC n'en a pas fait un contrat-type

VEFA au Sénégal (le cas des vente en copropriété)

Qu'est ce que la VEFA?

Il s'agit d'une convention qui porte essentiellement sur une Vente à l'Etat futur d'Achèvement. Concrètement, elle est une convention par laquelle une personne projete d'acquérir un bien immobilier dont la construction, tenant sur "programme convenu", n'est pas achevée. Le contrat s'exécute sur plusieurs étapes moyennant le versement ponctué du prix sur une durée légalement/conventionnellement prévu.

Tout au long des phases qui en font l'objet (Programmation de constuction, exigences légales et règlementaires de la construction, effectivité de la vent...), il plane un enjeu économique de taille.

Qui en sont les principales parties prenantes?

- Le prommoteur immobilier (vendeur-maitre d'ouvrage)

- Le reservataire (acheteur)

- L'entrepreneur/Architecte (maitre d'oeuvre)

- Les services de Controle de conformité(Urbanisme-Construction)

Quel régime juridique peut lui etre appliqué au Sénégal?

En raison de son caractère qui prète au droit des obligations, il peut lui etre appliqué le régime juridique de la vente immobilière.

Il présente les caractères d'un "avant-contrat".

Le cas de la vente des immeubles en copropriété; meme s'il est évident qu'en ces temps, c'est la "vente de l'espace aérien" qui est en vogue, est soumis au régime de l'inscription au registre foncier et par l'intermédiaire du notaire pour lui appliquer la formalité requise.

Cela étant, faut-il retenir que la vente n'est parfaite qu'après l'effectivité de la formalité de l'inscription. Au Sénégal, le transfère de propriété des immeubles n'est effectif qu'à la publicité foncière.

Qui sont les contractants à la VEFA?

Il est conclu entre le Promoteur immobilier et le Réservataire un contrat de promotion. Cette convention est prévue dans le Code de Construction du Sénégal de 2009.

Ainsi, pluiseurs obligations s'entremelent dans cette relation. Le promoteur sera garant du futur copropriétaire, de plusieurs obligations dont il peut ne pas etre principalement ou légalement assujeti.

Comment sécuriser sa transaction?

Il faut pour le reservataire, etre averti sur les termes retenus ou devant l'etre entre le promoteur et l'entrepreneur ou l'architecte; mais aussi etre rassuré du respect de la règlementation relative à l'habitat, par le promoteur.

Enfin, le reservataire doit etre sure qu'il ne s'engage pas dans une transaction dont l'objet est assis sur un contentieux imminent.

- ***Pour la Responsabilité du Maitre d'ouvrage***

L'acheteur doit obtenir du promoteur les garanties telles que entre autres: garantie de bon fonctionnement, de bon conseil, ...suivant le code de Constrution (L15; L16; L17). En effet, le contrat de promotion confond la responsabilité du maitre d'ouvrage dans celle de l'entrepreneur ou de l'architecte commis à la construction.

Il doit s'assurer des obligations d'assurance du constructeur, mais aussi de tous les controles administratifs et techniques, afin de se prémunir de toutes actions en responsabilité.

- Pour la sécurité de son engagement

Le Reservataire doit se mettre à l'évidence qu'au départ, il est varaisemblablement face à une promesse unilatérale de de vente. Ce qui explique la réservation qu'elle a faite.

A ce sujet, les montants qu'ils avancent sont donnés à titre de garantie. Il doit s'assurer que l'argent avancé sera placé dans un compte spécial ouvert à cet effet dans un etablissement financier. En droit Français, le dépot de garantie est fixé à 5% du prix convenu, à la signature du

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

contrat préliminaire.

Cette précaution est prévue, afin qu'en cas d'inexécution par le promoteur (inexécution du constructeur)- programme non réalisé, construction non conforme aux prévisions du contrat, variation de prix de plus de 5%-; que le réservataire puisse se rembourser suivant qu'il est advenu une retractation effective.

Le Reservataire doit s'aménager des conditions suspensives dans le contrat de réservation.

En effet, il est conseillé de signer le contrat par devant notaire. Dans ce cas, il faut comprendre que la rupture du contrat regorge en elle des conséquences s'il n'est pas assorti de certaines clauses libératoires.

Il y a lieu de rappeler que la jurisprudence Sénégalaise a statué sur ***"l'exécution forcée des obligation de faire"*** **(Cour Supreme n° 79 du 16-07-2008 A BATHILY c/ A DIALLO- Cour Sup n°50 du 07-07-2016)** où il est rappelé que ***"la promesse synallagmatique de vente d'immeuble est un contrat définitif qui oblige les parties à parfaire ledit contrat"***.

Ainsi, les conditions de rétractations doivent etre intelligibles et précises pour s'éviter une hypothèse de rupture de mauvaise foi.

Quelles autres garanties pour le réservataire?

Il doit s'assurer de l'**exactitude des pièces** indiquant la propriété de l'immeuble.

Le promoteur doit informer de l'**état de droit réel** de l'immeuble qui doit accueillir les constructions.

Le Réservataire doit s'engager en toute connaissance de cause sur **les charges qui grèvent l'immeuble.**

S'assurer que les **constructions ne sont pas prévues sur un espace aménagé pour des ouvrages d'utilité publique par l'Etat**, au risque de se voir exproprié aussitot après l'entrée en jouissance.

S'assurer que l'**immeuble n'est pas grevé d'hypothèque** ou de **servitude** pouvant affecter ultérieurement une jouissance paisible.

En perspectives, il doit etre averti sur les **normes de copropriété** prévues dans le cadre de ces transactions.

Tels sont les quelques aspects que nous aimerions partager en faveur des investissement dans le domaine de l'immobilier au Sénégal.

Nous restons joignable.

senghjeangabriel@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés