



CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTIONS DES TERRAINS

Société d'Aménagement et de Promotion des Côtes et Zones Touristiques du Sénégal

5 Cité Comico, Liberté 6 extension VDN • B.P. 3112 Dakar (Sénégal)- Tél. : (221) 869 08 88 • Fax : (221) 867 21 22

NINEA : 00154212A3 - Email : sapco@sento.sn • Site : <http://www.sapco.sn>

ATTRIBUTION DES TERRAINS DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DE SALY

CONDITIONS GENERALES

Section I : Régime Transitoire : l'Option

Section II : Régime normal

Article 1

L'attribution des terrains du lotissement de Saly, par la Société d'aménagement de la Petite Côte *ci-après* dénommée « **SAPCO** », a pour but de permettre la mise en valeur de la zone de Saly; conformément aux objectifs de la S.A.P.CO. et aux intérêts de l'Etat du Sénégal.

Cette attribution est donc assortie de conditions précises.

Article 2

Cette attribution se fait en deux étapes soumises à deux régimes différents.

La première étape qui comprend toute la période antérieure à la mise en exploitation de l'investissement réalisé sur le lot attribué, est soumise à un régime **transitoire**. La seconde étape qui part de la date de cette mise en exploitation est soumise au régime **normal**.

Article 3

Tout attributaire de terrains à Saly laisse à la SA PCO un exemplaire des présentes conditions dont il est présumé avoir pris connaissance et l'avoir approuvé par sa signature.

Section 1 : Régime Transitoire : l'Option

Article 4 : L'Option Conditionnelle

Le Président Directeur Général de la SAPCO peut à tout moment, consentir à toute personne physique ou morale de bonne foi qui en fait la demande, une option de deux mois sur un des lots disponibles de Saly. Cette option est dite conditionnelle.

Durant cette période, l'attributaire doit réunir les éléments d'un dossier succinct, permettant à la SAPCO de se faire une option sur le projet et sur l'attributaire. Un modèle de dossier préalable est joint à la présente.

Cette option conditionnelle est consentie moyennant le versement d'une commission fixe d'ouverture de dossier de 500.000 F CFA, acquise définitivement à la SAPCO

En contrepartie, la SAPCO remet à l'attributaire les documents suivants :

- ❖ *Un plan de zone au 1/2000,*
- ❖ *Un exemplaire des présentes conditions générales,*
- ❖ *Un exemplaire du cahier des charges architecturales.*

Les renseignements réclamés étant faciles à réunir, il n'est accordé aucun renouvellement de ce type d'option.

L'attributaire peut remettre son dossier d'études préalables avant l'expiration de la période de deux mois, mais si le dossier n'est pas remis à la SAPCO à l'expiration de la période, l'attributaire se voit *ipso facto* retirer le lot qui lui avait été attribué.

Article 5 : Examen du Dossier d'Etudes Préalables

La SAPCO dispose d'un délai d'un mois pour examiner le dossier d'études préalables. Elle fait connaître par écrit, son avis au promoteur. Cet avis peut revêtir trois formes :

- ❖ *Accord pour transformer l'option conditionnelle en option normale*
- ❖ *Refus motivé*
- ❖ *Agrément conditionnel.*

Article 6 : Refus Motivé

Ce refus constitue en principe une procédure exceptionnelle, utilisée dans les cas suivants :

Renseignements défavorables fournis sur les principaux actionnaires,

- ❖ *Absence évidente de surface financière*
- ❖ *Déclarations inexactes de l'attributaire portant sur les points importants*
- ❖ *Projet n'entrant pas dans l'objet de la SAPCO.*

Sauf dans le cas où l'attributaire est en mesure d'apporter la preuve que les informations ainsi fournies sont inexactes, ce refus n'est pas susceptible d'appel et la décision doit être considérée comme définitive.

Article 7 : Agrément Conditionnel

Il s'agit des cas où le projet rencontre dans ses grandes lignes, l'agrément de la SAPCO, mais où cet agrément est subordonné à certaines modifications du projet. Les principaux cas sont les suivants :

- ❖ *Absence d'architecte*
- ❖ *Etudes techniques insuffisantes*
- ❖ *Schéma de financement non satisfaisant*
- ❖ *Contravention avec le cahier des charges architecturales.*

Cette énumération n'est pas limitative. Dans tous ces cas, l'agrément ne devient définitif que lorsque l'attributaire opère les modifications demandées. Si ces modifications n'interviennent pas dans un délai maximum de deux mois, l'agrément conditionnel est transformé en refus définitif. Dans le cas où les modifications demandées sont réalisées, l'attributaire bénéficie de l'option normale telle qu'elle est décrite à l'article 8 ci-après.

Article 8 : Option Normale

La lettre par laquelle la SAPCO consent à l'attributaire une option normale, soit directement, soit après modification du projet, fixe les conditions générales de cette option, le montant de l'annuité de cession qui figurera sur le bail définitif, la durée de l'option, les obligations de l'attributaire pendant la durée de l'option et le montant de la redevance sur option.

Article 9 : Redevance sur l'Option Normale

La lettre d'option fixe le montant de l'annuité prévue à l'article ci-après et prévoit le règlement par l'attribution d'une redevance égale à 50% du montant de l'annuité prévue à l'article ci-après. Dans un délai maximum d'un mois à dater de la lettre d'option, l'attributaire remet à la SAPCO un versement représentant deux années de redevances et des droits d'entrée négociable en fonction de la dimension du projet.

Le non règlement de cette redevance entraîne, ipso facto, la résiliation de l'option sans qu'il soit besoin d'échange de correspondance ou de mise en demeure.

Article 10 : Durée de l'Option Normale

La lettre d'option prévoit obligatoirement le calendrier de réalisation suivant :

- ❖ *Période d'étude et de constitution du dossier d'une durée maximale de six mois*
- ❖ *Période de lancement des travaux d'une durée maximale de six mois*
- ❖ *Période de travaux d'une durée maximale de dix huit mois*

Article 11 : Etudes et Constitution du Dossier

Pendant cette période, l'attributaire complètera le dossier prévu à l'article 4 ci-dessus, en fournissant les renseignements ci-après :

a- Renseignements juridiques

Tous documents modificatifs de la forme sociale de la société attributaire (augmentation de capital, changement de siège social, changement des organes responsables, etc ...). Tous contrats passés avec des tiers, et qui engagent gravement l'avenir de la société (contrats de prêts à long terme, contrats de gestion relatifs au réceptif construit sur le lot attribué, etc ...).

Tous documents comptables de fin d'exercice (bilans, comptes d'exploitation). Dossier de demande d'agrément au comité interministériel des investissements qui sera transmis obligatoirement à ce comité par les bons soins de la SAPCO.

b- Renseignements financiers

- ❖ Schéma général de financement
- ❖ Eventuellement copies des lettres des établissements financiers relatifs aux demandes d'emprunt formulées par l'attributaire et tous documents établissant la preuve que l'attributaire dispose des moyens de financement prévus.

Au cas où ce dossier ne parvient pas à SAPCO dans le délai de six mois prévu, l'option peut être annulée par la SAPCO. Elle peut être exceptionnellement prolongée si l'attributaire présente des motifs valables justifiant cette prolongation.

Article 12 : Mise en route des travaux – Prolongation du délai

En tout état de cause, (la signature des marchés) doit intervenir moins de 6 mois après la remise du dossier définitif. Si l'attributaire est son propre entrepreneur, le chantier doit être ouvert avant l'expiration de ce délai de 6 mois. Si toutefois, dans l'un ou l'autre cas, l'attributaire prévoit que le marché ne pourra être signé dans les délais prévus (ou que le chantier ne pourra être ouvert dans les mêmes délais), il peut demander, à titre exceptionnel, au moins deux mois à l'avance, à la SAPCO, une prorogation de ce délai. Cette prorogation est laissée à l'appréciation du Directeur Général de la SAPCO et ne peut excéder six mois. Elle ne peut être renouvelée.

Article 13 : Retard dans l'ouverture du chantier

Au cas où le chantier n'est pas ouvert, à l'issue de la période de six mois prévue à l'article 10-b ci-dessus, ou en cas de prorogation prévue à l'article 12 ci-dessus, l'option tombe d'elle-même, sans qu'il soit besoin d'échange de correspondance ou de mise en demeure. Les sommes versées à la SAPCO lui demeurent acquises. L'attributaire renonce à toute réclamation à l'encontre de la SAPCO même dans l'hypothèse où il aurait effectué des aménagements sur le terrain qui lui était attribué.

La SAPCO peut immédiatement disposer du terrain en faveur d'un autre attributaire.

Article 14 : Durée des travaux

Le délai consenti pour la réalisation des travaux est en principe de dix-huit mois au maximum à partir de la période de lancement des travaux.

A titre exceptionnel, la SAPCO peut consentir une prolongation de cette période, laissée à l'appréciation du directeur général, lorsque les travaux se déroulent normalement et que les retards sont dûs à des circonstances indépendantes de la volonté de l'attributaire.

Dans le cas normal où les marchés sont signés en temps utile, ou le chantier ouvert à l'époque prévue, l'attributaire demande que la SAPCO lui consente une promesse de cession contenant les principales conditions qui figureront dans l'acte définitif.

Article 15 : Obligation de la SAPCO.

Pendant toute cette période, la SAPCO fournit à l'attributaire tous les renseignements techniques dont il peut avoir besoin.

Elle lui apporte aussi dans la mesure du possible, son assistance auprès des Administrations concernées.

Les représentants de la SAPCO et les services des ministères techniques compétents ont accès à tous moments sur le chantier de l'attributaire à qui, ils peuvent faire les observations qui s'imposent.

Article 16 : Dénonciation de l'option.

Cependant, pendant cette période, l'option peut être dénoncée unilatéralement par la SAPCO en cas de faits graves susceptibles de compromettre définitivement le programme de l'attributaire.

Ces faits graves sont les suivants :

- a- Refus de l'attributaire de communiquer les renseignements réclamés par la SAPCO sur l'évolution de son projet ;
- b- Dénonciation par les sources de crédit de leur accord de principe ;
- c- Refus d'actionnaires importants de continuer à apporter leur contribution au projet, à moins qu'ils ne soient remplacés par d'autres actionnaires solvables ;
- d- Découverte d'éléments défavorables sur la moralité ou la solvabilité des attributaires ;

- e- Emission de chèques sans provision, liquidation judiciaire, faillite, ou déconfiture de la société attributaire ou de ses principaux actionnaires ;
- f- Modification du projet sans l'accord de la SAPCO, le mettant en contravention sur les points importants, avec les dispositions du cahier des charges architecturales ;
- g- Cession de l'option à des tiers sans l'accord de la SAPCO ;
- h- Refus de prendre en considération les observations des techniciens de la SAPCO prévues à *l'article 16* ci-dessus sur des points importants ;
- i- Interruption du chantier pendant plus de six (6) mois, pour quelque motif que ce soit, si à l'expiration de ce délai de six (6) mois, aucun indice de reprise n'est prévisible ;
- j- Travaux non terminés un an après la prolongation consentie par la SAPCO et visée à *l'article 15* ci-dessous ;

Dans tous les cas, la SAPCO peut dénoncer l'option par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre doit sous peine de nullité, exposer les motifs de la dénonciation de l'option.

L'attributaire dispose alors d'un délai maximum d'un mois, soit pour apporter la preuve que les faits allégués sont inexacts, soit pour régulariser la situation incriminée.

Passé ce délai, si l'attributaire ne répond pas à la lettre de dénonciation ou si la réponse fournie n'est pas satisfaisante, la SAPCO peut reprendre la libre disposition du lot et l'attribuer à un autre promoteur, sans que l'attributaire déchu puisse exercer aucun dédommagement ou remboursement.

Article 18 : Achèvement des travaux – Ouverture de l'hôtel

Lorsque les travaux sont achevés, et au plus tard lors de la réception provisoire à laquelle les représentants de la SAPCO et les représentants des ministères techniques compétents sont obligatoirement conviés, la SAPCO doit, dans un délai maximum de trois (3) mois, procéder à l'établissement de l'acte de cession de bail en faveur de l'attributaire, désormais appelé cessionnaire. On rentre alors dans le régime normal régi par la **Section II**.

Avant l'ouverture de l'hôtel, l'attributaire est tenu d'obtenir des services compétents, toutes les autorisations administratives requises.

Section II : Régime Normal

Article 19 : l'Acte de Cession

La cession du bail sur le lot attribué au cessionnaire résulte d'un acte notarié passé entre la SAPCO et le cessionnaire.

Cet acte est soumis à la consultation de la commission de contrôle des Opérations Immobilières.

Article 20 : les principales clauses de cet acte de cession concernent :

- a- La désignation de l'immeuble ;
- b- La durée du bail ;
- c- La prolongation du bail ;
- d- Le prix de cession ;
- e- Les obligations du cédant ;
- f- Les obligations du cessionnaire ;
- g- Les conditions de résiliation.

Article 21 : Désignation de l'Immeuble

L'immeuble cédé est désigné par le numéro du lot de SALY (3405 TH), suivi d'une ou plusieurs lettres de l'alphabet.

Sa contenance exacte est déterminée avec une marge d'erreur inférieure à 5%.

Un plan planimétrique au 1/500^e, dressé par un géomètre agréé, est joint à l'acte de cession. L'immeuble est borné aux frais du cessionnaire.

Article 22 : Durée de la cession

Cet immeuble est cédé pour une durée de 40 ans. Dans le cas où, à l'expiration de cette période de 40 ans, le renouvellement n'est pas demandé par le cessionnaire, le lot cédé fait retour à la SAPCO, franc et libre de toutes charges, sans que le SAPCO soit tenue au paiement des constructions qui y sont édifiées, ou d'une indemnité à quelque titre que ce soit.

Article 23 : Prolongation du Bail

Dans un délai maximum d'un an avant l'expiration légale du bail le concessionnaire pourra demander la prolongation du bail pour une seconde période de 40 ans. Cette prolongation n'entraînera aucune modification, sauf si elle peut invoquer une des clauses de résiliation prévue à l'article 28 ci-après.

La SAPCO ne sera, en aucun cas, tenue d'accorder une seconde période de prolongation.

Article 24 : Montant de l'Annuité de Cession

La cession du bail est effectuée moyennant le versement d'une annuité dont le montant a fixé à Quatre Cent Trente Cinq (435) francs CFA (HT) base 2002 conformément aux recommandations de la Commission de Vérification des Comptes par m².

Le montant de ces annuités est indexé sur l'indice global du bâtiment BT2 + BT3).

Article 25 : Obligation du Cédant

L'acte de cession précise les obligations du cédant.

La SAPCO s'engage en premier lieu à assurer au cessionnaire une possession paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

Elle s'engage à n'exercer aucune discrimination envers le cessionnaire, ses employés et ses clientes. En particulier, il est prévu que tous les cessionnaires seront traités sur pied de stricte égalité, et qu'il ne sera consenti à aucun d'entre eux d'avantages exorbitants par rapport aux autres.

La SAPCO s'engage à assurer, soit directement, soit par l'intermédiaire du comité de station dans les conditions prévues *l'article 26*, un bon entretien de la station et des abords, à empêcher la prolifération de toutes sortes de bâtiments ou de construction qui en dénatureraient la fonction.

Article 26 : Obligations du Cessionnaire pendant la période d'Expiration

A dater de la mise en exploitation de l'établissement construit sur le lot cédé, les obligations du concessionnaire sont les suivantes :

- a- le cessionnaire s'engage à respecter les diverses clauses du cahier des charges relatif à l'entretien de la station.
- b- Le cessionnaire adhère obligatoirement au comité de station qui règle les problèmes d'intérêt commun de la station. Le comité est responsable de l'animation collective et de l'entretien. les règles de fonctionnement de ce comité sont fixés par ses statuts et son règlement intérieur
- c- Le cessionnaire participe au prorata de sa participation ou suivant tout autre mode de répartition agréée contractuellement, par une cotisation appropriée, au paiement des dépenses dûment contrôlées par le comité de station, et dont le détail suit :
 - Frais de fonctionnement du bureau d'accueil, y compris les dépenses d'entretien ;
 - Frais d'entretien et nettoyage de la plage ;
 - Frais courants de voirie ;
 - Frais d'enlèvement des ordures ménagères ;
 - Frais d'entretien des plantations des zones communes, y compris les dépenses d'arrosage ;
 - Partie des dépenses afférentes aux équipements sportifs communs et non couverte par les recettes directes d'exploitation ;

- Dépenses d'éclairage public, d'électricité pour le fonctionnement des forages, des pompes et des stations de relevage ;
- Frais de fonctionnement sanitaires publics ;
- Frais de service de sécurité à l'intérieur des limites de la station.

Cette liste n'est pas limitative. Il sera préparé annuellement par le comité de direction du comité de station, un budget de fonctionnement, qui sera approuvé par le comité, et fixera la participation de chaque membre du comité.

Le concessionnaire s'engage irrévocablement à s'acquitter en temps utile, du montant de cette participation.

d- l'Image de marque de la station reposant sur la qualité de l'environnement planté, les services techniques de la SAPCO mettront au point, pour le compte du concessionnaire, un plan d'aménagement des espaces verts du lot cédé, et exécuteront sur la base d'un devis approuvé par le concessionnaire, les travaux d'aménagement paysager. L'entretien des espaces verts du lot cédé pourra également faire l'objet d'un contrat avec les services techniques de la SAPCO.

Article 27 : Modalités de Versement de l'Annuité pendant les premières années

Le prix de cette cession de bail est réglé par une annuité dont le montant a été fixé dans l'article 24 ci-dessus.

Ce montant correspond au cas normal, d'une occupation de 100 lits ou plus par hectare.

Au cas où l'occupation est inférieure à 100 lits par hectare, il sera prévu automatiquement une majoration calculée de la façon suivante :

$$M = (S - 100 N) \times 200$$

dans laquelle :

M = Majoration exprimée en franc CFA ;

S = Surface en mètres carrés ;

N = Nombre de lits construits.

L'annuité est due dès la signature de la cession de bail, mais il sera déduit des montants dûs / les redevances effectivement versées au titre de l'option.

Article 28 : Condition de Résiliation

La SAPCO sera habilitée à demander la résiliation de la cession de bail dans les cas limitatifs suivants :

Dans les cas limitatifs suivants :

- a- Retard de plus de six (6) mois dans le versement de l'annuité prévue à l'article 27 ci-dessus ;
- b- Retard de plus de six (6) mois dans le versement de la contribution à l'article 26 c en faveur du comité de station
- c- Fermeture de l'établissement par décision administrative. La résiliation sera signée par lettre recommandée adressée par la SAPCO au

cessionnaire. En cas de désaccord du cessionnaire, la demande de résiliation sera introduite auprès des Tribunaux compétents.

Article 29 : Sort des biens édifiés sur un lot faisant l'objet d'une décision de résiliation

Les immeubles édifiés sur un lot faisant l'objet d'une décision de résiliation seront normalement vendus aux enchères publiques, sauf accord des créanciers, y compris l'Etat et la SAPCO, pour mettre en place une autre solution qui permet la poursuite ou la mise en route de l'exploitation, tout en sauvegardant les droits des créanciers.

En cas de vente aux enchères publiques, les fonds provenant de la vente seront répartis entre les créanciers conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, le reliquat, s'il en est un, revenant au cessionnaire.

Article 30 : Arbitrage

En cas de désaccord entre le cédant et un cessionnaire sur l'application des présentes conditions, les deux parties conviennent de désigner deux experts, et de s'en remettre à leur décision. Au cas où les deux experts n'auraient pu se mettre d'accord entre eux dans un délai de un (1) mois suivant leur désignation, il sera demandé au Président de la Chambre de Commerce de Dakar, de désigner un troisième expert et l'arbitrage sera rendu à la majorité des voix.

Article 31 :

Au cas où la poursuite d'arbitrage prévue à l'article 30 ci-dessus ne pourrait aboutir, les tribunaux de Dakar, seront seuls compétents.

Le Directeur Général