



Financial Innovation For Impact

LE GUIDE JURIDIQUE ET FISCAL DE L'IMMOBILIER AU SENEGAL

Mars 2022

Vue d'ensemble du régime juridique et fiscal du secteur de l'immobilier au Sénégal.

Sommaire

I. TERMES ET ABREVIATIONS	03
II. LE RÉGIME DU FONCIER	04
A. LES REGIMES FONCIERS	
1. Le régime de l'immatriculation	
2. Le régime du domaine national	
B. LES TITRES DE PROPRIETE	
1. Le titre foncier individuel	
2. Le bail emphytéotique	
3. LES TAXES FONCIERES	
III. LA VENTE DES IMMEUBLES	13
A. LE CONTRAT DE VENTE	
B. LE TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS	
IV. LES BAUX	16
A. LE BAIL A USAGE D'HABITATION	
B. LE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL	
C. LE TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS D'UN CONTRAT DE BAIL	
V. LES AUTRES MOYENS DE TRANSFERT DE PROPRIETE	17
A. L'ECHANGE	
B. LA DONATION	
VI. LES DROITS ET TAXES APPLICABLES A LA VENTE, AUX MUTATIONS, BAUX ET CESSIONS	22
VII. A CONSTRUCTION DES IMMEUBLES	23
A. LE PERMIS DE CONSTRUIRE	
B. LE CONTROLE TECHNIQUE	
C. L'ASSURANCE DE RESPONSABILITE OBLIGATOIRE	
D. LA SECURITE ET LA SANTE SUR LES CHANTIERS	
VIII. LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	27
A. CREATION ET FONCTIONNEMENT DE LA SCI	
B. LE MANDAT DE GESTION DES IMMEUBLES	



I. Termes et abréviations

CFPB : Contribution Foncière sur les Propriétés Bâties

CGI : Code Général des Impôts

COCC : Code des Obligations Civiles et Commerciales

Contribution foncière : Impôt dû par les titulaires de titres fonciers (les propriétaires)

Usufruitier : Un individu bénéficiant du droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus

Valeur locative : Le prix que le propriétaire pourrait retirer de ses immeubles lorsqu'il les donne à bail.

Valeur vénale : Valeur estimée d'un bien au moment où il est mis en vente

Superficiaire : Celui qui par suite d'une convention a fait bâtir sur le terrain d'autrui.

Propriétaire des bâtiments ou des cultures implantées sur le sol d'autrui

Terrain insuffisamment bâti : Un terrain est insuffisamment bâti lorsque la valeur des constructions qui y sont faites est inférieure à la valeur vénale du terrain.

Immeuble domanial : Immeuble immatriculé au nom de l'Etat

II. Le régime du foncier

A. Les régimes fonciers

La propriété foncière est organisée au Sénégal par le décret du 26 juillet 1932 qui a instauré définitivement le système de l'immatriculation des terres et des livres fonciers.

Le droit de propriété est gouverné par deux régimes : le régime de l'immatriculation et celui du domaine national.

1. Le régime de l'immatriculation

Sont sous le régime de l'immatriculation, toutes les terres situées en milieu urbain et rural, qui ont fait l'objet d'une immatriculation au nom de particuliers personnes physiques ou morales.

En principe l'immatriculation des immeubles n'est pas obligatoire. Elle est exceptionnellement obligatoire dans les deux cas suivants :

- Dans le cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales ;
- Dans le cas où un immeuble, détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes indigènes, doit faire pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes du droit français.

a. Obligation d'immatriculation

En principe l'immatriculation des immeubles n'est pas obligatoire. Elle est exceptionnellement obligatoire dans les deux cas suivants :

b. Le régime du domaine national

Constituent de plein droit le domaine national, toutes les terres non classées dans le domaine public. Les terres du domaine national sont détenues par l'Etat et ne peuvent être immatriculées qu'en son nom.

Les terres du domaine national sont classées en 4 catégories (Article 4 Loi No 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national)

- Les zones urbaines : Elles sont constituées par les terres du domaine national situées sur le territoire des communes et des groupements d'urbanisme.

- Les zones classées : Elles sont constituées par les zones à vocation forestière ou les zones de protection ayant fait l'objet d'un classement dans les conditions prévues par la réglementation particulière qui leur est applicable.
- Les zones terroirs : C'est l'ensemble des terres qui sont régulièrement exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage.
- Les zones pionnières : C'est l'ensemble des terres qui ne font pas partie des zones sus-citées.

B. Les titres de propriété

Le titre de propriété est l'acte notarié qui permet de prouver qu'un tiers est propriétaire d'un bien.

1. Le titre foncier

Le titre foncier individuel est celui qui donne l'entière propriété d'un bien foncier. La transaction et la mutation du titre foncier se fait obligatoirement devant le notaire et est soumise à des taxes et droits de mutation.

Au Sénégal, toute personne physique ou morale désireuse d'acheter un terrain ou voulant procéder au morcellement d'un titre foncier peut faire recours au Conservateur de la Propriété et des Droits Fonciers.

Cette autorité compétente en la matière lancera une procédure qui aboutira à la mutation du bien immobilier ou à son morcellement au nom du requérant. L'accompagnement d'un notaire est obligatoire pour que les démarches aboutissent.

2. Le bail emphytéotique

Il s'agit d'un bail de très longue durée (entre 19 et 99 ans) conclu en vue de la réalisation d'investissement. C'est en ce sens que le droit réel de jouissance que confère le bail emphytéotique est couplé de l'obligation de mettre le terrain en valeur dans un délai de deux ans.

Le bail emphytéotique est un titre provisoire et se distingue d'un bail ordinaire en ce qu'il est susceptible d'inscription aux livres fonciers comme un titre de propriété, et peut faire l'objet d'une hypothèque.

C. Les taxes foncières

Le Code Général des Impôts prévoit les contributions foncières suivantes :

1. La contribution foncière des propriétés bâties :

Elle est perçue au profit des collectivités locales. Elle est réglée en raison de la valeur locative annuelle de ces propriétés au 1er janvier de l'année d'imposition. La contribution foncière des propriétés bâties est due par le propriétaire ou le superficiaire au 1er janvier de l'année de l'imposition.

Outre le propriétaire ou le superficiaire, cette taxe peut être due par

- L'usufruitier : En cas d'usufruit.
- Le preneur ou l'emphytéote : En cas de bail emphytéotique.
- Le bénéficiaire ou le concessionnaire : En cas d'autorisation d'occuper le domaine public ou d'une concession.
- L'occupant : En cas d'occupation de terrains du domaine privé de l'État ou du domaine national, quelles que soient la nature et la qualification du titre d'occupation.



- Le crédit preneur : En cas de crédit-bail. Il en est de même pour les biens acquis par voie de financement islamique lorsque le contrat est assorti d'une promesse de vente ou d'achat à terme. Toutefois, pour les biens acquis en souscription de sukuk, l'impôt est dû par l'émetteur dudit emprunt
- Le bénéficiaire : En cas de contrat de location-vente.
- Le locataire : Lorsque le propriétaire d'un terrain nu ou supportant une construction de faible valeur loue le fonds par bail de longue durée, à charge pour le locataire de construire à ses frais un immeuble bâti devant revenir sans indemnité et libre de toutes charges au bailleur à l'expiration du bail.

2. La contribution foncière des propriétés non bâties

Elle est due par le propriétaire, le possesseur ou le simple détenteur du sol, à quelque titre que ce soit sous réserve des dispositions de l'article 318 du CGI.

Toutefois, les terrains domaniaux faisant l'objet d'une délégation de mise en valeur ne seront cotisés à la contribution foncière non bâtie, qu'à l'expiration du délai imposé pour leur mise en valeur.

En cas d'usufruit ou de bail emphytéotique, l'impôt est dû par l'usufruitier ou l'emphytéote.

3. La surtaxe sur les terrains non bâtis ou insuffisamment bâtis

Indépendamment des contributions foncières sus-citées, il est établi dans les communes de la région de Dakar et dans les communes chefs-lieux de régions, une surtaxe sur les terrains non bâtis ou insuffisamment bâtis et ce, nonobstant le cas échéant l'imposition à la contribution foncière des propriétés bâties.

La surtaxe établie au nom du redevable de la contribution foncière fait l'objet d'une cote unique pour l'ensemble des propriétés non bâties ou insuffisamment bâties pour lesquelles il est assujéti à ladite contribution dans chaque localité, tant en son nom personnel qu'au nom de ses enfants non émancipés, et pour la part dont il est propriétaire dans toute indivision ou participation à quelque titre que ce soit.

4. Recouvrement des taxes foncières

Les propriétaires indivis et les copropriétaires d'un immeuble sont solidaires pour le paiement des contributions foncières ou de la surtaxe exigible avec maintien du droit de recours contre les copropriétaires, de celui qui a payé en trop.

Les cohéritiers et les légataires sont solidaires pour le paiement des contributions foncières ou de la surtaxe exigible au titre des immeubles qui leur sont dévolus par suite de décès à moins qu'ils prouvent par des moyens légaux qu'ils ont renoncé à leur droit à l'héritage ou au legs.



Tableau de synthese des taxes foncieres

Impôts	Propriétés imposables	Taux	Exemptions
Contribution foncière des propriétés bâties	<p>Dues sur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les propriétés bâties : Les maisons, fabriques, manufactures, usines et en général, les immeubles construits en maçonnerie, fer et bois et fixés au sous-sol à demeure; - Les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel tels que chantiers, lieux de dépôts de marchandises et autres emplacements de même nature, occupés à titre gratuit ou onéreux; - Les installations commerciales ou industrielles assimilées à des constructions; - Les bateaux ou autres embarcations maritimes ou fluviales, utilisés en un point fixe pendant 6 mois ou plus et aménagés pour l'habitation, le commerce, l'industrie ou la prestation de services même s'ils sont seulement retenus par des amarres 	<p>Le taux de la CFPB est de 5% appliqués sur la valeur locative.</p> <p>La loi prévoit des remises et des modérations pour les vacances d'immeuble ou chômages d'établissements commerciaux ou industriels</p>	<p>Sont exemptés de la CFPB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les immeubles, bâtiments ou constructions appartenant à l'État, aux collectivités locales et aux établissements publics, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et sont improductifs de revenus; - Les installations qui, dans les ports maritimes, fluviaux ou aériens et sur les voies de navigation intérieure, font l'objet de concession d'outillage public accordée par l'État à des chambres de commerce d'agriculture ou d'industrie ou à des collectivités locales; - Les ouvrages établis pour la distribution de l'eau potable ou de l'énergie électrique et appartenant à l'État ou à des collectivités locales; - Les édifices servant à l'exercice public des cultes ainsi que les immeubles constitués en waqf et gérés par l'autorité chargée de l'administration et de la supervision du waqf; - Les immeubles à usage scolaire non productifs de revenus fonciers;

Impôts	Propriétés imposables	Taux	Exemptions
	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations destinées à abriter des personnes ou des biens, à stocker des produits ainsi que les ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions tels que, notamment les cheminées d'usine, les réfrigérants atmosphériques, les formes de radoub, les ouvrages servant de support aux moyens matériels d'exploitation; - Les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions; - Les terrains cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle, par des panneaux-réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments; - Les ouvrages d'art et les voies de communication. 		<ul style="list-style-type: none"> - Les immeubles utilisés par le propriétaire lui-même pour des œuvres d'assistance médicale ou sociale; - Les immeubles servant aux exploitations agricoles pour loger les animaux ou serrer les récoltes; - Les cases en paille; - L'immeuble occupé par le propriétaire lui-même à titre de résidence principale pour la partie de la valeur locative qui ne dépasse pas 1.500.000 FCFA. Cette exonération vaut pour un seul immeuble; - L'immeuble occupé par le pensionné lui-même à titre de résidence principale au 1er janvier de l'année de l'imposition lorsque le montant de ses revenus nets globaux de l'année précédente n'excède pas 1.800.000 FCFA pour le calcul de l'impôt sur le revenu. Cette exonération vaut pour un seul immeuble; - Les locaux inscrits à l'actif du bilan des entreprises redevables de la contribution économique locale.

Impôts	Propriétés imposables	Taux	Exemptions
Contribution foncière des propriétés non bâties	<p>Due pour</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains immatriculés ou non immatriculés; - Les terrains où sont édifiées des constructions non adhérentes au sol situées dans le périmètre des communes, des groupements d'urbanisme, des centres lotis ou des centres désignés par arrêté du Ministre chargé des Finances; - Les terrains occupés par les carrières, mines et tourbières, les étangs, les salines et marais salants; - Les terrains en cours de construction sont également imposables, si l'achèvement des travaux n'intervient pas la 3ème année suivant celle du début des travaux. 	<p>Le taux de la CFPNB est fixé à 5% de la valeur vénale de la propriété imposable.</p>	<p>Sont exempts de la contribution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains appartenant à l'État et aux communes qui, bien que non affectés à un service public, ne sont pas productifs de revenus, les pépinières et jardins créés par l'administration ou par les sociétés d'intérêt collectif agricole, dans le but de sélection et d'amélioration des plants; - Les terrains nus utilisés par les commerçants ou industriels pour l'exploitation normale et rationnelle de leur commerce ou de leur industrie, notamment les terrains nus dépendant de lots déjà bâtis en partie et affectés à un usage de commerce, d'industrie, de mine ou de carrière même si ces terrains sont utilisés de façon non permanente; - Les terrains formant dépendances immédiates des immeubles construits en dur et destinés à l'habitation; - Les terrains utilisés par les sociétés et associations sportives ou d'éducation physique agréées par le ministre chargé de la Jeunesse et des Sports; - Les terrains cultivés ou effectivement utilisés au 1er janvier, par les cultivateurs pour la vente et la manipulation des récoltes et foins ou pour l'élevage et l'entretien du bétail; - Les terrains servant à l'usage public d'un culte ainsi que les terrains constitués en waqf et gérés par l'autorité chargée de l'administration et de la supervision du waqf; - Les terrains utilisés par le propriétaire lui-même à usage scolaire; - Les terrains constituant des établissements d'assistance médicale ou sociale lorsqu'ils sont utilisés par le propriétaire lui-même.

Impôts	Propriétés imposables	Taux	Exemptions
<p>Surtaxe sur les terrains non bâtis, ou insuffisamment bâtis</p>	<p>Concerne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrain non batits; - Les terrains dont la valeur vénale des constructions est inférieure à la valeur du terrain. 	<p>Le taux est déterminé en fonction de la localité et du total des valeurs vénales des terrains non bâtis ou insuffisamment bâtis, imposable ou exonérés.</p> <p>Les taux sont de 1%, 2%, 3% et s'appliquent par tranche sur la valeur vénale des terrains.</p>	<p>Sont exemptés de la surtaxe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains faisant l'objet d'une interdiction générale absolue de construire résultant, par application des textes réglementaires, de leur situation topographique, et ceux qui font l'objet d'une interdiction temporaire ou conditionnelle résultant d'une précision particulière des autorités locales ne provenant pas du fait du propriétaire; - Les terrains dont le propriétaire se trouve privé temporairement de la jouissance, par suite d'une situation de fait indépendante de sa volonté. <p>Cette exonération s'applique également aux terrains constitués en waqf et gérés par l'autorité chargée de l'administration et de la supervision du waqf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les biens exonérés de la contribution foncière des propriétés non bâties en vertu des dispositions de l'article 299 du CGI.



III. La vente des immeubles

L'acquisition d'immeubles (terrains ou immeubles construits) au Sénégal est une transaction très courante. En effet, le Sénégal étant en plein développement attire grand nombre de personnes, notamment des investisseurs, des touristes, des étudiants ou même des familles qui désirent s'y installer à court ou à long terme.

Le moyen le plus courant d'acquisition d'immeuble est la vente. Cette vente est soumise à des conditions de fond et de formes qui, si elles ne sont pas respectées, pourraient engendrer des conséquences sur la validité de ce contrat, allant jusqu'à sa nullité.

A. Le contrat de vente

Le contrat de vente en matière immobilière est différent de celui en matière mobilière. En effet, si certains contrats ne nécessitent pas de preuve écrite ni de témoin, le contrat de vente lui doit être écrit.

Quelques vérifications importantes à effectuer avant de procéder à l'achat d'un immeuble:

- Vérifier l'existence de l'immeuble et la conformité avec la description.

Il est important de vérifier l'existence de l'immeuble ainsi que la conformité à la description du bien afin d'être sûr qu'il s'agit effectivement du bien que vous vous apprêtez à acheter.

- S'assurer que la personne qui vous vend l'immeuble en est réellement propriétaire

1. Les conditions d'acquisition d'un immeuble au Sénégal

L'acquisition d'un immeuble est soumise à deux conditions majeures : l'immatriculation de l'immeuble et la présence du Notaire.

a. L'immatriculation au registre foncier

L'immatriculation de l'immeuble est requise avant tout transfert de propriété. En effets, l'article 380 du COCC dispose comme suit "À peine de nullité absolue du contrat, l'immatriculation de tout immeuble est obligatoire pour la validité des conventions constituant ou transférant des droits protégés par le régime de l'immatriculation foncière."

b. La présence d'un notaire

Le notaire joue un rôle plus qu'essentiel dans l'acquisition d'un bien immobilier dans la mesure où le Code des Obligations Civiles et Commerciales prévoit la présence du Notaire comme condition de validité du contrat d'acquisition d'un immeuble.

En effet, l'article 383 dudit Code dispose que : "Le contrat doit, à peine de nullité absolue, être passé par devant un notaire territorialement compétent sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires."

Il sied de noter que le rôle du notaire va au-delà de la passation, celui-ci joue également le rôle de conseiller.

En effets, dans les transactions immobilières, il analyse avant l'acquisition, la situation du bien immobilier et vous conseille utilement sur les risques qui pourraient y avoir si vous concluez la transaction. Il vérifie en ce sens si le bien à acquérir ne fait pas l'objet d'une hypothèque au moment de la vente. Tout propriétaire d'un bien immeuble a la possibilité de d'hypothéquer ce bien en garantie d'une transaction ou d'une obligation.

Le notaire s'assure également de vérifier les identités du vendeur et de l'acheteur de l'immeuble.

Outre ce travail effectué en amont, le notaire procède à la rédaction des actes de transfert de propriété. Dans le cadre de l'achat d'un immeuble, il est très recommandé et même très courant de recourir à un acte de prévente appelé promesse de vente.

La promesse de vente est l'acte par lequel les parties s'engagent, l'une à céder, l'autre à acquérir un droit sur l'immeuble. Elle oblige l'une et l'autre partie à parfaire le contrat en faisant procéder à l'inscription du transfert du droit à la Conservation de la propriété foncière.

Lorsqu'elle est faite, cette promesse de vente ou avant contrat oblige l'une et l'autre partie à parfaire le contrat en faisant procéder à l'inscription du transfert du droit à la Conservation de la propriété foncière. Cette promesse lie donc les deux parties et sa rupture abusive peut donner lieu à des effets tels que des dommages et intérêts.

B. Le transfert des droits et obligations

La vente ou l'achat d'un immeuble transfère au nouvel acquéreur un droit sur cet immeuble appelé droit réel, conformément aux dispositions de l'article 381 du COCC.

Le droit réel est une prérogative directe d'une personne sur un bien mobilier ou immobilier. Ce droit confère au détenteur de d'user, de jouir et de disposer du bien.

Sauf convention contraire entre les parties, le transfert de propriété s'opère dès la prise de livraison par l'acheteur du bien vendu.

En matière immobilière, le droit réel est matérialisé par la mention au titre foncier du nom du nouveau propriétaire/acquéreur de l'immeuble.



IV. Les autres modes de transfert de propriété

Les droits de propriétés d'un immeuble peuvent se transmettre à travers l'échange ou les donations.

Le changement dans la propriété d'un bien immeuble est appelé "mutation", celle-ci est soumise à des droits d'enregistrement.

A. Les regimes fonciers

C'est un contrat par lequel les parties s'engagent respectivement à la délivrance d'une chose pour une autre. Il produit son effet translatif par la délivrance réciproque des biens objet de l'échange.

Le transfert de propriété des immeubles qui font l'objet d'un échange se produit par l'inscription de chacun des transferts aux titres fonciers respectifs .

B. Les donations

Le Code Sénégalais de la famille prévoit que l'on peut entrer en possession d'un bien à titre gratuit par donation ou par testament.

La donation est un contrat par lequel le donateur transfère à titre gratuit, au donataire qui l'accepte, la propriété d'un bien.

Le testament quant à lui, est un acte unilatéral par lequel le testateur transfère à titre gratuit, tout ou partie de ses biens pour le temps où il n'existera plus.

V. Les baux

Le bail est un contrat par lequel le propriétaire d'un bien donne à une autre personne le droit d'user ou de se servir de ce bien moyennant le paiement d'un loyer.

Dans le domaine de l'immobilier, le bail peut porter sur un terrain nu, un immeuble construit, une maison, un appartement etc. On distingue le bail à usage d'habitation et le bail à usage professionnel.

B. Le transfert des droits et obligations

Le contrat de bail à usage d'habitation comme son nom l'indique est conclu à des fins d'habitation. Il répond à certaines conditions et obéit à un régime juridique différent de celui du bail à usage professionnel ou bail commercial.

Lorsqu'il est conclu pour une durée déterminée, le bail à usage d'habitation ne peut être conclu que pour une durée maximale de trois (3) ans et peut être renouvelé par tacite reconduction mais que pour des périodes triennales. Le bail à usage d'habitation peut également être conclu pour une durée indéterminée.

a Le loyer

Le montant du loyer au Sénégal varie selon la zone d'habitation, le type d'habitation et même souvent, selon les périodes.

Le Sénégal a fait face à une augmentation des loyers suite à la demande qui devenait de plus en plus importante. Cette inflation a affecté considérablement les revenus des ménages et qui anéantit les efforts faits pour accroître le pouvoir d'achat des sénégalais.

Cette inflation a affecté considérablement les revenus des ménages et qui anéantit les efforts faits pour accroître le pouvoir d'achat des sénégalais. Cette situation a amené le gouvernement à prendre des dispositions et à baisser de certains pourcentages les prix des loyers à travers la Loi N°2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée.

Cette loi a baissé les prix des loyers comme suit :

- **Loyers inférieurs à 150.000 francs CFA : 29% ;**
- **Loyers compris entre 150.000 francs CFA à 500.000 francs CFA : baisse de 14% ;**
- **Loyers supérieurs à 500.000 francs CFA : baisse de 4%.**

a. Le loyer

Le montant du loyer au Sénégal varie selon la zone d'habitation, le type d'habitation et même souvent, selon les périodes.

Le Sénégal a fait face à une augmentation des loyers suite à la demande qui devenait de plus en plus importante. Cette inflation a affecté considérablement les revenus des ménages et qui anéantit les efforts faits pour accroître le pouvoir d'achat des sénégalais.

b. La caution

Comme toute transaction immobilière, la location d'immeuble (maison, appartement etc.) nécessite une garantie, communément appelée caution.

Selon le décret **No 77-527 du 23 juin 1977** relatif au montant du loyer à usage d'habitation, cette caution ne peut excéder une somme correspondant à deux mois de loyer.

La caution ne sera reversée au locataire qu'après avoir remis les lieux dans l'état où ils étaient au moment de la location, et après remise des clés. Le bailleur devra également s'assurer de la résiliation par le locataire de tous les contrats en cours, en rapport avec le bail : contrat d'eau, d'électricité, téléphonique, internet etc. Dans le cas contraire, celle-ci servira à la remise en état des lieux.

c. La sous-location et la Cession

Le locataire ne peut sous-louer qu'avec l'accord exprès et écrit du bailleur et après avoir notifié le nom du sous locataire avec indication du taux du sous-loyer sous peine de résiliation du bail principal sur la poursuite dudit bailleur. Le montant du prix de sous-location ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le locataire au bailleur principal.

Le locataire ne peut céder le contrat de location qu'avec l'accord écrit du bailleur et après lui avoir notifié le nom du cessionnaire.

d. La résiliation du bail

Si, à la fin ou durant le bail, l'une des parties, pour une raison quelconque, désire résilier le bail, devra le faire suivant des règles.

Si le bail est conclu pour une durée déterminée, le locataire qui ne désire pas bénéficier de la tacite reconduction devra en aviser le bailleur par un acte extrajudiciaire servi 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le bailleur quant à lui peut refuser le renouvellement lorsque qu'il entend reprendre les locaux loués :

- Pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants en ligne directe ou ceux de son conjoint ;
- Pour les démolir et les reconstruire

Dans ce cas, il devra servir un préavis, 6 mois avant l'expiration du bail en cours.

Lorsque le bail est conclu à durée indéterminée, le locataire qui désire résilier le contrat, devra, par acte extrajudiciaire, servir un préavis au bailleur au moins deux mois avant la date de résiliation.

De même que pour le bail à durée déterminée, le bailleur peut, lorsqu'il désire reprendre les locaux loués pour les mêmes raisons susmentionnées, servir un préavis de congés de 6 mois au locataire.

2. Le bail à usage professionnel

Lorsque le contrat est conclu aux fins d'exercice d'activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle.

Le régime du bail à usage professionnel ou bail commercial est fixé par les dispositions de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général.

Le bail commercial peut être oral ou écrit, et aucune limite n'est fixée pour les baux à durée déterminée. A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée.

Le loyer est fixé librement entre les parties sous réserves des dispositions légales en vigueur.

a. Les obligations des parties

Le bail à usage professionnel génère des obligations tant chez le bailleur que chez le locataire.

- Les obligations du bailleur

Le bailleur est tenu de délivrer le logement en bon état. A cet effet, un état des lieux doit être fait en présence du locataire. Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait ou du fait de ses ayants droit ou préposés.

Il est également tenu de faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations autres que d'entretien, devenues urgentes.

Le bailleur doit également remettre une quittance au locataire chaque fois que ce dernier s'acquitte de son devoir de payer le loyer.

- Les obligations du locataire

Le preneur ou locataire est premièrement tenu de payer le loyer, représentant la contrepartie de la jouissance de l'appartement ou de la maison louée. Il a également le devoir d'user, de jouir du bien en "bon père de famille" , de ne pas l'utiliser à des fins autres que celle à laquelle elle est destinée.

Il est également tenu de procéder aux petites réparations encore appelées réparations d'entretien.

Le locataire est tenu de procéder à l'état des lieux de sortie, en présence du bailleur. Ce n'est qu'après cet état des lieux qu'il pourra rentrer en possession de la totalité ou non de la caution.

b. Cession et sous-location

La cession en matière de bail commercial peut être totale ou partielle. Lorsque la cession est totale, c'est-à-dire le bail est cédé avec la totalité des éléments permettant l'activité dans les lieux loués, cette cession s'impose au bailleur, son autorisation n'étant pas requise.

Néanmoins, lorsque la cession porte sur le bail seul ou avec une partie des éléments permettant l'activité dans les lieux loués, la cession est soumise à l'accord du bailleur.

Toute cession, totale ou partielle doit être notifiée au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire.

Les obligations découlant de ce bail sont pour le locataire et le bailleur, les mêmes que celles du bail à usage d'habitation.

Le locataire est tenu d'informer de façon expresse le bailleur toutefois qu'il souhaiterait adjoindre à l'activité prévue au contrat de bail des activités connexes ou complémentaires relevant d'un même domaine que celui envisagé. Le bailleur ne peut s'y opposer que pour des motifs graves.

Il peut également arriver que le locataire change d'activité sans pour autant avoir à changer de local. Dans ce cas, il faudrait en informer de façon expresse le bailleur qui ne saurait s'y opposer que pour motifs sérieux.



VI. Les droits et taxes applicables a la vente, aux baux et aux cessions

Actes	Assiette	Taux	Délai d'enregistrement à compter de la date de l'acte
Vente	Prix exprimé	5%	
Mutation à titre gratuit		10%	
Cession de terrain domanial à usage d'habitation		3%	1 mois
Bail à durée illimitée		5%	
Bail à durée déterminée	Valeur locative annuelle	2%	1 mois
Bail d'immeuble domanial / Concession sur le domaine public	Valeur locative annuelle	2%	1 mois
Mutation de propriété sur des immeubles suite à un dissolution de société		5%	
Echange de biens immeubles		3%	
Cession de droit à bail	Valeur –indemnité stipulée		
Taxe sur la plus-value immobilière	Plus-value = prix de vente – (valeur d'acquisition + dépenses d'amélioration, construction ou autres)	10% (15% en cas de cessions d'immeubles domaniaux)	En même temps que l'enregistrement

VII. La construction des immeubles

Les règles qui régissent le secteur de la construction au Sénégal sont restrictives. Cette réglementation stricte est introduite pour assurer une meilleure qualité d'exécution, une sécurité durable et renforcée afin d'éviter tout accident qui pourrait être préjudiciable à l'activité. En effet, c'est la faiblesse de la construction des bâtiments lors de certains accidents qui a justifié l'élaboration de telles règles.

Le cadre juridique est principalement constitué du Code de la Construction.

A. Le permis de construire

En règle générale, la construction au Sénégal nécessite un permis de construire.

Le permis est exigé pour les projets de construction nouvelle, la construction de murs d'une hauteur de plus de deux mètres, les modifications extérieures des bâtiments, les ajustements structurels, les extensions et les travaux impliquant un changement significatif de la disposition interne des bâtiments.

Le délai légal de délivrance du permis est de 28 jours mais le non-respect de ce délai est le principal défi des entreprises de construction.

Toutefois, il est prévu qu'après cette période, la demande est considérée comme acceptée par le conseil et le demandeur peut commencer les travaux de construction.

B. Le contrôle technique

Selon les dispositions des articles L24 et L25 du Code la Construction, le contrôle technique sur la faisabilité, la conception, l'exécution, la maintenance et l'état des ouvrages et fournitures dans le domaine de l'énergie, de l'immobilier et du génie civil, ne peut être effectué que par des personnes physiques ou morales préalablement agréées par décret pour l'exercice de cette activité.

Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages ainsi que pendant leur exploitation.

Le contrôleur technique est une tierce partie indépendante des concepteurs et constructeurs. Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier, aux assureurs et intervenants, sur les problèmes d'ordre technique. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

C. L'assurance de responsabilité obligatoire

Selon les dispositions de l'article L28 du Code de la Construction, toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, la personne physique ou morale doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour les responsabilités encourues.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

D. La sécurité et la santé sur les chantiers

Les chantiers de construction qui impliquent des travaux de bâtiment ou de génie civil sont soumis à des normes de santé et de sécurité.

Parmi les obligations de sécurité et de santé prévues par la Loi, les plus importantes sont le plan de sécurité et de santé ; l'avis à l'inspecteur du travail et de la sécurité sociale ainsi que les exigences minimales sur les chantiers de construction.

1. Le plan de sécurité et de santé

Tout d'abord, les chefs de projet doivent désigner un ou plusieurs coordinateurs en matière de sécurité et de santé.

La loi impose l'établissement d'un plan de sécurité et de santé avant le début de l'exécution des travaux. Les principes généraux de sécurité et de santé doivent être pris en compte dans les choix architecturaux, techniques et organisationnels de la construction (ou des phases de construction) et dans la planification de la durée de cette construction.

2. L'avis à l'inspecteur du travail et de la sécurité sociale

Tout chantier dont la durée des travaux dépasse 30 jours et qui emploie plus de 10 travailleurs doit faire l'objet d'une notification préalable à l'inspecteur du travail et de la sécurité sociale.

Cette notification contient l'adresse précise du chantier, les coordonnées du maître d'ouvrage et du coordinateur de sécurité et de santé, la nature des travaux de construction, la date de début et la durée des travaux, le nombre maximum de travailleurs sur le chantier, le nombre d'entreprises prévues sur le chantier et leur identification.

3. Les exigences minimales pour les chantiers de construction

Les chantiers doivent assurer entre autres :

- La stabilité et la durabilité des matériaux et équipements utilisés ;
- Les voies et sorties de secours ;
- La détection et le contrôle des incendies ;
- Le système de ventilation ;
- Un éclairage adéquat des espaces et des cheminements ;
- Les premiers secours et un personnel formé à cet effet et toujours disponible ;
- Des dispositions pour l'évacuation des travailleurs blessés ou subitement malades vers un traitement médical ;
- Des vestiaires appropriés doivent être mis à la disposition des travailleurs lorsqu'ils doivent porter des vêtements de travail spéciaux ;
- Des installations de repos et/ou d'hébergement.

E. La responsabilité des entreprises de construction

Les entreprises de construction sont responsables des dommages subis par les travailleurs lors de l'exécution de la construction.

En effet, conformément aux dispositions du Code du Travail, les entreprises de construction sont les employeurs des ouvriers et répondent des accidents que ces derniers subissent sur leurs chantiers.



VIII. La société civile immobilière

La société civile immobilière est régie par les dispositions du Code des Obligations Civiles et Commerciales Sénégalais (COCC) sur les sociétés civiles.

Au sens du COCC, la société Civile Immobilière est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes mettent en commun des apports et constituent une personne morale pour les exploiter et se partager les profits ou les pertes qui résulteront de cette activité.

Elle se caractérise par la non-exigence d'un écrit comme condition de sa validité. Le contrat de société se prouve donc librement.

S'il est constaté par écrit, l'acte doit être enregistré dans le mois de sa conclusion .

A. Création et fonctionnement de la SCI

Le fonds social de la Société Civile est constitué de deux types d'apports en propriété ou en jouissance : Les apports en bien ou en industrie.

B. Le mandat de gestion des immeubles

Le mandat de gestion est régi par les dispositions du Code des Obligations Civiles et Commerciales sur le mandat.

Au sens dudit Code, le mandat est un contrat par lequel une personne dite le "mandant" donne à une autre personne dite le "mandataire", le pouvoir de faire en ses lieu et place un ou plusieurs actes juridiques. Il peut être gratuit ou salarié.

Dans le cas de la gestion des immeubles, le mandant est le propriétaire d'un immeuble qui délègue à son mandataire la gestion de son bien et ainsi le pouvoir de faire les actes nécessaires à son exécution.

1. Le mandataire

Le mandataire peut être une personne physique ou morale.

a. La rémunération du mandataire

Selon les dispositions du COCC, le mandat peut être gratuit ou salarié.

En cas de rémunération, celle-ci est librement fixée par les parties.

Toutefois, si la rémunération est excessive, le juge peut la réduire à la valeur des services rendus et à l'importance de la peine prise par le mandataire.

b. Les obligations du mandataire

Le COCC prévoit 3 principales obligations du mandataire

- L'obligation d'exécuter le mandat

Le mandataire est tenu d'exécuter fidèlement et complètement la mission qu'il assume.

Il répond de l'inexécution totale ou partielle et de l'exécution tardive ou défectueuse du mandat

- L'obligation de rendre compte

Le mandataire doit, sur la demande du mandant, le tenir régulièrement informé des opérations faites pour lui.

- L'obligation de restituer

Le mandataire est tenu de restituer au mandant tout ce qu'il reçoit en cours d'exécution du mandat à quelque titre que ce soit. Celui-ci est également redevable de l'intérêt des sommes pour le versement desquelles il est en retard.

c. La substitution du mandataire

Lorsque son mandat l'y autorise ou lorsque le choix du mandant n'a pas été déterminé, le mandataire peut se faire substituer par un tiers dit "sous-mandataire" dans l'exécution du mandat. Le cas échéant, le mandataire répond alors du soin avec lequel il doit choisir le sous-mandataire et des instructions qu'il lui donne.

2. Obligations du mandant

En plus de l'obligation de rémunérer le mandataire, le mandant a l'obligation de rembourser, en principal et intérêt, les frais et avances faits par le mandataire dans le cadre de l'exécution de son mandat. Ce remboursement doit être intégral sous réserve de faute du mandataire.

Dans les mêmes conditions, le mandant doit indemniser le mandataire des dommages subis à l'occasion de sa gestion.

3. La pluralité de mandants ou de mandataires

Un mandat de gestion peut lier plusieurs mandants dits “commandants” ou plusieurs mandataires dits “comandataires”.

Les commandants sont solidairement tenus de l’exécution de leurs obligations envers le mandataire et envers le tiers contractant.

Les comandataires sont solidaires lorsque la solidarité a été stipulée dans la procuration.

4. Les limites du mandat de gestion

Bien que le mandat donne pouvoir de faire les actes nécessaires à son exécution, le mandataire ne peut, sans un pouvoir spécial, passer des actes ou agir en justice.

En effet, si le mandat de gestion ne mentionne pas expressément que le mandataire a le pouvoir spécial pour passer des actes ou agir en justice pour le compte de son mandant.

Aussi, le mandataire ne peut faire personnellement la contrepartie lorsqu’il est chargé de la vente ou de l’achat de l’immeuble. En d’autres termes, ce dernier ne peut être l’acheteur du bien que son mandant l’a chargé de vendre, ni le vendeur du bien que son mandant l’a chargé d’acheter.

5. La fin du mandat de gestion

Le Code des Obligations Civiles et Commerciales permet, tant au mandant qu’à son mandataire de mettre fin au mandat de gestion.

En effet, Le mandant peut, en tout temps et quand bon lui semble, révoquer le mandataire. Celui-ci doit, sans délai, rendre sa procuration sur simple notification de la révocation.

Le mandataire peut, dans les mêmes conditions, renoncer à l'exécution du mandat. Il répond du dommage causé par une renonciation faite en temps inopportun.

Outre la volonté de l’une ou l’autre partie de mettre fin au mandat, la mort, l’interdiction, ou la faillite des parties mettent fin au mandat. Toutefois, si la cessation du contrat met en péril les intérêts du mandant, la gestion doit être continuée par le mandataire, ses héritiers ou son représentant, tant que les circonstances l'exigent.



Financial Innovation for Impact

Abidjan Bruxelles Dakar



+221 33 821 41 91



www.africanconsultancy.com



N°2, Rue Parent Dakar, Sénégal

Wagane DIOUF

*Directeur Général
Managing Director*



+221 77 449 65 60



wagane@capital-ac.com

Aminata Diallo

*Consultante Senior
Senior Consultant*



+221 77 557 87 37



aminata@capital-ac.com

Almamy Touré

*Agent d'investissement
Investment Officer*



+221 78 389 45 60



almamy@capital-ac.com

Christian KOUPOH

*Analyste Financier
Financial Analyst*



+221 77 721 56 50



christian@capital-ac.com