



Les présentes conditions de vente s'appliquent, sans restriction ni réserve à tout achat des services d'acquisitions immobilières proposés par la société **DEMAY SARL** au capital de 1 000 000 Fcfa ayant son siège social à Somone, pres ento Ferrari gpt, Guinaw Rail (Mbour - Sénégal), immatriculée sous le numéro SN-MBR-2020-B, NINEA 008273469, téléphone 00 221 76 308 77 96, représentée par **Madame FATY Aminata**, et toute personne physique ou morale souhaitant avoir recours aux services de DEMAY, dénommée ci-après « **l'Acheteur** ».

## 1. Présentation et offre de services

L'entreprise DEMAY est une agence permettant à toute personne souhaitant investir au Sénégal dans l'achat de biens immobiliers (acquisition de terrains, construction de maisons et démarches administratives nécessaires).

Les caractéristiques principales des Services de DEMAY sont présentées sur le site [www.demaygroup.com](http://www.demaygroup.com) sur l'espace « Campagnes de vente » et « Tarifs ».

L'Acheteur est tenu de prendre connaissance des présentes conditions générales avant toute réservation. Le choix et l'achat d'un Service est de la seule responsabilité de l'Acheteur.

Ces conditions s'appliquent à l'exclusion de toutes autres conditions, et sont susceptibles d'être complétées par des conditions particulières avant toute transaction avec l'Acheteur.

Ces Conditions Générales de Vente sont accessibles à tout moment sur le site Internet <https://demaygroup.com/>.

Sauf preuve contraire, les données enregistrées dans le système informatique du prestataire constituent la preuve de l'ensemble des transactions conclues avec l'Acheteur.

La validation d'une réservation par l'Acheteur vaut acceptation sans restriction ni réserve des présentes Conditions Générales de Vente. Le choix d'un service implique une acceptation sans réserve des présentes conditions de vente.

DEMAY se réserve le droit de modifier ses conditions de vente à tout moment. Dans ce cas, les conditions applicables seront celles en vigueur à la date de la validation de la prestation par l'Acheteur.

L'Acheteur déclare avoir la capacité juridique lui permettant de signer valablement des contrats et d'effectuer un achat selon les modalités prévues dans les présentes conditions générales.

Sauf preuve contraire, les données enregistrées par DEMAY constituent la preuve de l'ensemble des transactions passées entre DEMAY et ses clients.

La Prestation d'Acquisition immobilière démarre selon les modalités décrites ci-dessus à compter de la validation définitive de la réservation du bien, dans les conditions prévues aux présentes Conditions Générales de Vente complétées par les Conditions particulières de vente valant Compromis de vente transmises à l'Acheteur à l'adresse mail indiquée par l'Acheteur et signées.

Après réception complète des montants correspondants, l'Acheteur devra néanmoins attendre pour recevoir son titre de

propriété selon les délais administratifs (*délais variables en fonction de l'administration et des périodes de l'année*).

Le prix d'achat comprend la mutation permettant d'obtenir un acte administratif de propriété ainsi que, et ce, uniquement pour Pointe Sarène, le plan cadastral et le Nicad (numéro d'identification administratif unique),

L'Acheteur a également le choix d'obtenir un bail ou un titre foncier en payant les frais correspondants à ces options.

DEMAY s'engage à faire ses meilleurs efforts pour fournir la Prestation à l'Acheteur, dans le cadre d'une obligation de moyen dans l'assistance à l'acquisition d'un bien immobilier.

La prestation implique la réalisation des démarches suivantes :

- **Faire les vérifications administratives et physiques du bien ;**
- **Procéder à la mutation jusqu'à l'obtention de l'acte administratif de propriété ;**
- **Poser les 4 onglettes ;**
- **Poser le panneau de signalisation nominatif ;**
- **Faire établir le plan cadastral (exclusivement pour Pointe Sarène) ;**
- **Obtenir un Nicad (exclusivement pour Pointe Sarène).**

## 2. Définitions

**Réservation :** Acceptation des conditions générales avec confirmation du bien choisi.

**Validation :** Signature des conditions particulières et envoi du premier versement. La validation est confirmée seulement après réception du paiement.

**Premier versement :** Acompte de 30% correspondant à la validation du bien réservé.

## 3. Conditions d'acquisition immobilière

L'accès aux informations liées aux prestations de DEMAY se fait:

- **via le site internet de DEMAY :**  
<https://demaygroup.com/>
- **par téléphone sur WhatsApp au +221 76 308 77 96**

L'Acheteur dispose de deux semaines pour confirmer une réservation après réception des conditions générales de vente qui sera validée à la signature des conditions particulières.

DEMAY communiquera par courrier électronique via des conditions particulières que l'Acheteur devra signer, une confirmation de la commande/réservation récapitulant le(s) bien(s) choisi(s), le prix appliqué et les caractéristiques essentielles des biens choisis.

DEMAY ne fait pas de réservations les jours fériés ni les week-ends.

La vente aura lieu de la manière suivante :

- a. Dès signature des présentes conditions générales valant promesse de vente, l'acheteur s'engage à verser, à titre de confirmation de son engagement, un premier versement selon les modalités définies dans le paragraphe « *Prix des terrains et modalités de paiement* ».

- b. Afin de garantir la « réservation » du bien, l'Acheteur s'engage à payer l'acompte comme défini dans le paragraphe « *Prix des terrains et modalités de paiement* ».
- c. Si l'acompte n'est pas complet, la promesse de réservation du bien sera caduque et le Vendeur pourra l'attribuer à un autre Acheteur qui aura satisfait aux conditions de réservation. Après complément de l'acompte restant, si disponible, un autre bien, aux mêmes conditions, sera alors proposé à l'Acheteur dans le même lotissement. A défaut d'acceptation de ce nouveau bien proposé, les clauses de résiliation, telles que clairement définies aux conditions de résiliation, sont alors applicables. Toutefois, à défaut de disponibilité de terrain dans le même lotissement, le vendeur proposera à l'acheteur un bien similaire dans un autre lotissement aux conditions à redéfinir.
- d. Après avoir payé l'acompte complet, le bien est dit « réservé » et l'Acheteur se rapprochera du service commercial de DEMAY pour déterminer les modalités de solde du bien.
- e. Une fois confirmée et validée la réservation du bien attribué par DEMAY, dans les conditions décrites ci-dessus, le bien n'est pas modifiable. Elle ne peut être annulée en dehors de l'exercice du droit de rétractation ou cas de force majeure.
- f. Toute demande de modification du contrat à compter de sa validation (sous conditions de faisabilité et d'acceptation de la Direction Commerciale) engendrera un coût de **40.000 FCFA (60 euros)**.

#### 4. Prix

Les services proposés sont fournis aux prix en vigueur sur le site internet <https://demaygroup.com/>. Les prix affichés sont en francs CFA Toutes Taxes Comprises tenant compte de la TVA applicable au jour de la commande. Toutes les commandes quelle que soit leur origine sont payables en CFA.

DEMAY se réserve le droit de modifier ses prix à tout moment. Dans ce cas, le prix applicable sera celui en vigueur à la date de la commande par l'Acheteur.

Les tarifs sont fixés par DEMAY en fonction des caractéristiques du terrain et des besoins de l'Acheteur et les prix sont portés dans un devis adressé au client pour validation.

Ces prix sont fermes et non révisables pendant leur période de validité. DEMAY se réserve le droit de modifier les prix à tout moment en dehors de la période de validité des prix.

Les biens immobiliers proposés par DEMAY sont fournis aux prix en vigueur au jour de la confirmation de la réservation du bien.

En outre, la vente sera consentie et acceptée moyennant le prix du bien choisi. Les prix varient en fonction du lieu de localisation du site et de la superficie sollicitée.

Ce prix comprend :

- **Les vérifications administratives et physiques ;**
- **Les 4 ongles ;**
- **Le panneau de signalisation nominatif ;**
- **L'acte administratif de propriété ;**
- **Le plan cadastral (exclusivement pour Pointe Sarène) ;**

- **Le NICAD (exclusivement pour Pointe Sarène).**

#### 1° Terrains de 300 m2 situés à Pointe Sarène :

- Prix sans angle **10.824.000 FCFA (16.500 euros)**: l'Acheteur devra verser une première mensualité de **2.952.000 FCFA (4.500 euros)**, puis le reste en **huit (8)** mensualités de **984.000 FCFA (1.500 euros)** chacune.
- Prix avec angle **11.021.000 FCFA (16.800 euros)**: l'Acheteur devra verser une première mensualité de **3.149.000 FCFA (4.800 euros)**, puis le reste en **huit (8)** mensualités de **984.000 FCFA (1.500 euros)** chacune.

#### 2° Terrains situés à Malicounda Diaspora :

##### Terrains de 150 m2 :

- Prix sans angle **2.558.500 FCFA (3.900 euros)** : l'Acheteur devra verser une première mensualité de **767.500 FCFA (1.170 euros)**, puis le reste en **dix (10)** mensualités de **179.100 FCFA (273 euros)** chacune.
- Prix avec angle **2.952.000 FCFA (4.500 euros)**: l'Acheteur devra verser une première mensualité de **1.161.000 FCFA (1.770 euros)**, puis le reste en **dix (10)** mensualités de **179.100 FCFA (273 euros)** chacune.

##### Terrains de 200 m2 :

- Prix sans angle **3.411.500 FCFA (5.200 euros)** : l'Acheteur devra verser une première mensualité de **1.023.500 FCFA (1.560 euros)** puis le reste en **dix (10)** mensualités de **238.800 FCFA (364 euros)** chacune.
- Prix avec angle **3.805.000 FCFA (5.800 euros)**: l'Acheteur devra verser une première mensualité de **1.417.000 FCFA (2.160 euros)**, puis le reste en **dix (10)** mensualités de **238.800 FCFA (364 euros)** chacune.

##### Terrains de 300 m2 :

- Prix sans angle **5.117.000 FCFA (7.800 euros)**: l'Acheteur devra verser une première mensualité de **1.535.000 FCFA (2.340 euros)**, puis le reste en **dix (10)** mensualités de **358.200 FCFA (546 euros)** chacune.
- Prix avec angle **5.510.500 FCFA (8.400 euros)**: l'Acheteur devra verser une première mensualité de **1.928.500 FCFA (2.940 euros)**, puis le reste en **dix (10)** mensualités de **358.200 FCFA (546 euros)** chacune.

Le prix est majoré de frais supplémentaires de gestion de **164.000 FCFA (250 euros)** pour les paiements au comptant et **197.000 FCFA (300 euros)** pour les paiements avec échéancier. Ces frais sont facturés et précisés dans les Conditions particulières.

Une facture sera alors établie par DEMAY et remise à l'Acheteur une fois que l'ensemble des paiements est effectué et que les fonds sont effectivement reçus sur le compte. Une « Facture partielle » pourrait être établie à la demande de l'Acheteur.

#### 5. Conditions et modalités de paiement

Un acompte correspondant à 30 % minimum du prix total de la fourniture des Services commandés est exigé pour valider la réservation du bien choisi.

Le solde du prix est payable au comptant ou selon l'échéancier prévu en fonction du bien choisi suivant les modalités suivantes: par virement bancaire ou dépôt d'espèces sur le compte de DEMAY dont le numéro sera communiqué à l'Acheteur au moment de la réservation dans les conditions particulières.

Les paiements effectués par l'Acheteur ne seront considérés comme définitifs et validés qu'une fois les fonds reçus et effectivement encaissés.

## 6. Conditions de la Prestation

### 6.1. Annulation du fait de l'Acheteur

L'Acheteur bénéficie de la possibilité d'annuler sa commande ou réservation avant sa validation.

La réservation ne peut être annulée en dehors de l'exercice du droit de rétractation.

**Tout retard** de paiement et de versement des sommes dues (mensualités) **entraîne des pénalités de retard calculées à hauteur de 9% du montant TTC du prix du montant de l'échéance due.**

En l'absence de régularisation au-delà de **3 mois à compter du 1<sup>er</sup> incident de paiement**, Demay se réserve le droit d'annuler la réservation. Un remboursement sera fait des sommes engagées, **déduction faite des frais de gestion et de l'intégralité de l'acompte**, dont le montant diffère selon le type de terrain concerné (se reporter à la rubrique 4. Prix).

### 6.2. Annulation du fait de DEMAY

DEMAY peut modifier ou annuler une commande ou une réservation, après avoir informé l'Acheteur dans l'intérêt de ce dernier, dès lors qu'il estime que certains éléments (liés à la sécurité par exemple) peuvent constituer un obstacle à la réalisation du projet. Dans ce cas, des modifications ou des changements pourront être effectués sans que l'Acheteur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.

En cas d'annulation, l'Acheteur sera intégralement remboursé sans pouvoir prétendre à aucune autre indemnité.

Les sommes versées par le Client lui seront alors restituées au plus tard dans les quatorze jours qui suivent la date de dénonciation du contrat.

### 6.3. Réserve de propriété

Le transfert de propriété au profit du client ne sera réalisé qu'après complet paiement du prix par ce dernier, en principal et accessoire, et ce quelle que soit la date de livraison du bien.

### 6.4. Limitation de responsabilité

DEMAY est responsable de la bonne exécution de la vente dans les conditions édictées dans les présentes CGV. DEMAY est, conformément à la loi, assuré en responsabilité civile professionnelle.

## 7. Droit de rétractation

Conformément à l'article 12 du Décret n° 2008-718 du 30 juin 2008 d'application de la loi n° 2008 -08 du 25 janvier 2008 sur

les transactions électroniques, la conclusion du contrat étant réalisé selon une technique de communication à distance, l'Acheteur particulier dispose d'un délai de **dix (10) jours francs** à compter de la réception du contrat pour exercer son droit de rétractation sans avoir à justifier de motifs ni à payer de pénalités sauf si l'exécution a commencé, avec l'accord de l'Acheteur, avant la fin du délai de rétractation.

Le droit de rétractation peut être exercé par mail à l'adresse suivante : [contact@demaygroup.com](mailto:contact@demaygroup.com) ou par téléphone au numéro WhatsApp contacté lors de la réservation en précisant la volonté de se rétracter en mentionnant le détail du bien réservé. Auquel cas, un accusé de réception sur un support durable sera communiqué à l'Acheteur.

**En cas d'exercice de rétractation dans le délai de 10 jours, seul le prix du bien réservé est remboursé et non les frais de gestion.**

Lorsque le délai de dix (10) jours expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

## 8. Données personnelles

DEMAY s'engage à ne pas divulguer à des tiers les informations que l'Acheteur lui communique. Celles-ci sont confidentielles. Elles ne seront utilisées que pour le traitement de la transaction et pour renforcer et personnaliser la communication et l'offre proposée aux clients de DEMAY, notamment par les lettres d'informations auxquelles le client se sera abonné ainsi que dans le cadre de la personnalisation du site en fonction de ses centres d'intérêts.

Conformément à la loi 2008/612 sur la Protection des données à caractère personnel, l'Acheteur dispose d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données personnelles le concernant. Pour mettre en œuvre ce droit, il suffit à l'Acheteur de contacter DEMAY en indiquant ses nom, prénom, adresse, téléphone et e-mail :

- sur notre formulaire de contact disponible sur le site internet de DEMAY ;
- ou par courrier électronique à DEMAY : [contact@demaygroup.com](mailto:contact@demaygroup.com)

Afin de répondre au mieux aux attentes de ses utilisateurs et clients, le site <https://demaygroup.com/> peut faire usage de cookies, qui ont pour but de signaler leur passage sur le site et de générer des statistiques d'audience du site.

## 9. Propriété intellectuelle

Tous les textes, commentaires, ouvrages, illustrations et images reproduits sur le site <https://demaygroup.com/> sont protégés par le droit d'auteur et tous autres droits relevant de la propriété intellectuelle et ce pour le monde entier. A ce titre et conformément aux dispositions du Code de la propriété intellectuelle, seule l'utilisation pour un usage privé est autorisée.

Toute reproduction totale ou partielle du site <https://demaygroup.com/> sans autorisation préalable est strictement interdite et est susceptible de constituer un délit de contrefaçon.

## 10. Cas de force majeure

Les prestations proposées sont conformes à la législation sénégalaise en vigueur. DEMAY décline toute responsabilité dans l'hypothèse où DEMAY manquerait à ses obligations contractuelles du fait d'un cas fortuit ou d'un cas de force

majeure tel que défini par la jurisprudence rendue par les juridictions sénégalaises.

En outre, en cas de différences non substantielles entre les photos de présentation des articles, textes et illustrations sur le site, la responsabilité de DEMAY ne sera pas engagée.

Elle n'encourt, de même, aucune responsabilité pour pertes de bénéfices, pertes commerciales, pertes de données ou manque à gagner ou tout autre dommage indirect ou qui n'était pas prévisible au moment de la conclusion du contrat de vente.

Les obligations de DEMAY sont automatiquement suspendues sans que sa responsabilité ne puisse être engagée, en cas d'inexécution liée à un événement de force majeure ou de cas fortuits.

DEMAY pourra décider de suspendre ou d'arrêter les travaux liés au projet, aussi longtemps que nécessaire, dès lors qu'il estime que les conditions météorologiques ou de sécurité peuvent nuire à la sécurité et à l'intégrité des personnes ou des biens.

DEMAY informera l'Acheteur de la survenance d'un tel événement par tout moyen. Dans ce cas, il peut proposer à l'Acheteur d'autres modalités d'exécution de la vente (autre date, autre site....)

#### 11. Indépendance des clauses du contrat

Si l'une des clauses ou stipulations des présentes conditions générales 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.

#### 12. Réclamations, Droit applicable et Juridiction compétente

Toute réclamation ou contestation, devra être adressée à DEMAY par courrier électronique à l'adresse [contact@demaygroup.com](mailto:contact@demaygroup.com) dans un délai 15 jours après la fin de la prestation, accompagnée de tous justificatifs délivrés à l'Acheteur dans le cadre de sa réservation. Ce délai passé, aucune réclamation ne pourra être acceptée.

DEMAY archivera les bons de commande / réservation et les factures sur un support fiable et durable constituant une copie fidèle. Les registres informatisés de DEMAY, seront considérés par les parties comme preuve des communications, commandes, réservations paiements et transactions intervenus entre les parties.

Si le litige subsiste après épuisement des voies de recours internes (soit une réclamation écrite adressée par l'Acheteur à DEMAY, puis en cas de désaccord ou d'absence de réponse dans un délai de deux mois), l'Acheteur pourra saisir au choix le tribunal compétent.

Les présentes conditions générales de vente sont soumises au droit sénégalais et au Droit OHADA.

Tous les litiges relatifs à la relation commerciale existant entre DEMAY et l'Acheteur sont soumis à la compétence exclusive des juridictions sénégalaises.

#### 13. Information précontractuelle - Acceptation de l'Acheteur

L'Acheteur reconnaît avoir eu communication, préalablement à la conclusion du contrat, d'une manière lisible et compréhensible, des présentes Conditions Générales de Vente et notamment les informations suivantes :

- les caractéristiques essentielles des Services, compte tenu du support de communication utilisé et du Service concerné ;
- le prix des Services et des frais annexes (frais de gestion) ;
- en l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le Prestataire s'engage à fournir le Service ;
- les informations relatives à l'identité du Prestataire, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques, et à ses activités, si elles ne ressortent pas du contexte ;
- les informations relatives aux garanties légales et contractuelles et à leurs modalités de mise en œuvre ;
- les informations relatives au droit de rétractation (existence, conditions, délais, modalités d'exercice de ce droit et formulaire type de rétractation), aux modalités de résiliation et autres conditions contractuelles importantes ;
- les moyens de paiement acceptés.

En acceptant pleinement et entièrement les présentes Conditions Générales de Vente, l'Acheteur renonce à se prévaloir de tout document contradictoire, qui serait inopposable à DEMAY.

#### ANNEXE 1 - FORMULAIRE DE RETRACTATION

Le présent formulaire doit être complété et renvoyé uniquement si l'Acheteur souhaite se rétracter de sa réservation de bien dans les **10 jours** à compter de sa validation de bien sauf exclusions ou limites à l'exercice du droit de rétractation des présentes Conditions Générales de Vente.

A l'attention de **DEMAY SARL Somone, pres ento Ferrari gpt, Guinaw Rail (Mbour - Sénégal)**

- Réservation du (date) :  
.....
- Numéro de la réservation du bien :  
.....
- Nom de l'Acheteur :  
.....
- Adresse de l'Acheteur :  
.....

Signature de l'Acheteur (uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier) :

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTES