

11502101
AB/JB

PROMOTION IMMOBILIERE SALERNO

CONTRAT DE RESERVATION

DUMBEA - ZAC DUMBEA SUR MER - Lot n° ____ section Pic aux Chèvres

Entre les soussignés :

1°) Le Réservant

La société dénommée **CALBAT**, Société à responsabilité limitée au capital de 5.000.000 CFP, dont le siège social est à NOUMEA Cédex (98846), 1 rue du Commandant Mersuay – BP 2057, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2003 B 696 385.

Représentée par l'un de ses gérants, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « RESERVANT »

2°) Le Réservataire

Mr/ Mme/Melle

Né le _____ à _____

Profession :

Demeurant à :

Mr/ Mme/Melle

Né le _____ à _____

Profession :

Demeurant à :

Situation de famille :

S'il y a lieu :

Mariés à _____ le _____

Contrat de mariage : Oui – Non (Barrer la mention inutile)

Si oui :

Nom du Notaire rédacteur du contrat de mariage :

Date du contrat de mariage :

Régime matrimonial adopté :

PACS : Oui – Non (Barrer la mention inutile)

Si oui :

Date du contrat :

Lieu d'enregistrement du PACS :

Tél : ♦ Domicile :

♦ Portable :

♦ Travail :

♦ Fax :

Courriel :

Précision étant ici faite qu'en cas de pluralité de personnes, celles-ci agiront

solidairement et indivisément entre elles, sans que cette solidarité ne soit rappelée à chaque fois.

Ci-après dénommé le « RESERVATAIRE »

Il a été convenu le présent contrat de réservation portant sur une maison à usage d'habitation à édifier sur un terrain situé à DUMBEA (NOUVELLE-CALÉDONIE) (98830), Section DUMBEA SUR MER - PIC AUX CHEVRES.

Préalablement les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

I - Nature juridique du présent contrat

Il est tout d'abord précisé que la conclusion du présent contrat de réservation est proposée par **LE RESERVANT** au **RESERVATAIRE** dans un but de commercialisation potentielle de l'ensemble immobilier dont l'édification est envisagée.

A ce titre, les parties conviennent et reconnaissent que le présent contrat confère exclusivement au **RESERVATAIRE** l'exercice d'un droit de préférence sur l'objet de la réservation.

Toutefois, en raison des contraintes techniques diverses attachées au montage de l'opération, il est convenu et accepté de part et d'autre que la nature juridique du contrat constituant exclusivement au profit du **RESERVATAIRE** l'exercice de ce droit de préférence, restera maintenu quel que soit l'état d'avancement des travaux de l'immeuble au moment de la conclusion des présentes, et ce, jusqu'à notification de l'offre de vente par le **RESERVANT**.

En cas de non réalisation de la vente, les droits et obligations des parties seront précisément limitées au sort du dépôt de garantie dans les cas qui seront définis ci-après.

La nature de ces droits et obligations ne pourra faire l'objet d'aucune modification au profit de l'une ou de l'autre des parties, en particulier sous forme d'une réqualification en promesse de vente.

En conséquence de ce qui précède et compte tenu de la limitation réciproque des engagements pris par l'une ou l'autre des parties, la non réalisation de la vente ne pourra jamais donner lieu à indemnité soit au profit du RESERVANT soit au profit du RESERVATAIRE, hors les cas prévus ci-après au chapitre concernant le sort du dépôt de garantie.

II - Situation de l'immeuble que LE RESERVANT se propose de construire et de vendre

LE RESERVANT se propose d'entreprendre la construction d'un ensemble immobilier comprenant DIX HUIT (18) maisons à usage d'habitation de type F4 en R + 1 sur les terrains situés à DUMBEA (98830), Section DUMBEA SUR MER - PIC AUX CHEVRES, formant les parcelles numérotées 95, 96, les parcelles numérotées 147, 148, 149, 150 et les parcelles numérotées 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226 et 227 respectivement situées dans les zones ZUB 5, ZUB 3 et ZUB 2, l'ensemble des terrains d'une superficie approximative de 57 ares 49 centiares.

III - Autorisations administratives de construction :

Permis de construire

Le **RESERVANT** déclare qu'il a obtenu trois permis de construire délivrés par la Mairie de DUMBEA le 27 octobre 2009, savoir :

- un arrêté n° 09/364/DBA autorisant la construction de deux villas jumelées de type F4 en R + 1 sur les lots numéros 95 et 96 sis à DUMBEA, section DUMBEA SUR MERC – Pic aux Chèvres.

Ledit permis de construire a fait l'objet d'une prorogation pour une année suivant arrêté n° 11/247/DBA délivré par la Mairie de DUMBEA le 1^{er} septembre 2011.

- un arrêté n° 09/366/DBA autorisant la construction de dix maisons d'habitation de type F4 en R + 1 sur les lots numéros 147 à 150 et 215 à 220 sis à DUMBEA, section DUMBEA SUR MERC – Pic aux Chèvres.

Ledit permis de construire a fait l'objet d'une prorogation pour une année suivant arrêté n° 11/246/DBA délivré par la Mairie de DUMBEA le 1^{er} septembre 2011.

- un arrêté n° 09/365/DBA autorisant la construction de six maisons d'habitation de type F4 en R + 1 sur les lots numéros 221 à 224 et 226 à 227 sis à DUMBEA, section DUMBEA SUR MERC – Pic aux Chèvres.

Lequel permis de construire a fait l'objet d'une prorogation pour une année suivant arrêté n° 11/248/DBA délivré par la Mairie de DUMBEA le 1^{er} septembre 2011.

Affichage des permis

Ces permis ont fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Mireille LUCIANO-HUGEAUD, Huissier de Justice à NOUMEA, en date du 9 Juin 2011, attestant l'affichage desdits permis sur les terrains.

Le **RESERVANT** précise en outre que les permis de construire sont toujours affichés sur les terrains et s'oblige à les maintenir affichés pendant toute la durée du chantier.

Recours des tiers

Le **RESERVANT** déclare que les permis de construire susvisés n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ou déferé administratif.

IV - Mise en copropriété :

L'Ensemble Immobilier sera soumis au régime de la copropriété aux termes d'un acte à recevoir par l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT », sis à NOUMEA, 85 Route de l'Anse Vata, Quartier du Motor Pool.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété de cet ensemble immobilier sera adressé au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature de l'acte authentique de vente réitérant présentes.

V - Désignation du BIEN réservé :

Lot n° :

- Une villa de type F4 en R + 1 d'une surface habitable de _____m² environ, comprenant :

Pièce(s) Principale(s) :

Cuisine(s) :

Salle(s) de bains :

Salle(s) d'eau :

WC :

Dégagement(s) :

Surface habitable : m² environ (1)

Terrasse : m² environ (1)

Balcon : m² environ (1)

- Le droit à la jouissance privative et exclusive de la parcelle de terrain, en ce compris les constructions, à usage de jardin, formant le lot _____ de la section DUMBEA SUR MER - PIC AUX CHEVRES, d'une superficie d'environ _____ (2).

Et les tantièmes de copropriété qui seront déterminés aux termes du règlement de copropriété-état descriptif de division.

(1) Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5 % par rapport à la surface habitable vendue ne pourront fonder aucune réclamation.

(2) Sans garantie de surface.

Tels que lesdits biens existeront, se poursuivront et comporteront après achèvement avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tels qu'ils sont identifiés sur les plans demeurés annexés aux présentes après mention.

Annexe n° 1

VI - Caractéristiques techniques

Les normes selon lesquelles le bien sera construit, le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour son édification, la nature et la qualité des éléments d'équipement que le **RESERVANT** se propose d'installer et qui seront propres à ce bien sont définis par une note descriptive sommaire, certifiée et approuvée par les parties, dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes après mention.

Annexe n° 2

Il est précisé que cette notice descriptive sommaire pourra faire l'objet de modifications, en fonction des exigences administratives et de la disponibilité des matériaux au moment de la construction, mais en cas de remplacement de matériaux, les matériaux utilisés devront être de qualité équivalente ou supérieure par rapport à ceux prévus initialement.

VII – Surveillance – Contrôle – Assurances - Garantie décennale

Contrôle de la construction

La réalisation des ouvrages à venir sera placée sous le contrôle technique du bureau d'études **SOCOTEC**.

La construction du bien sera garantie par une assurance RC promoteur globale qui, à la réception des travaux, sera convertie en une assurance garantissant la responsabilité décennale des architectes, des entrepreneurs et des ouvriers qui auront participé à la réalisation et à la construction de cet ensemble immobilier.

La conception du projet est réalisée par le **RESERVANT**, qui en assurera également la coordination et la surveillance des travaux.

Assurance décennale

La construction du bien sera garantie par une assurance obligatoire, conformément à la délibération n°591 du 1^{er} Décembre 1983, modifiée par la délibération 667 du 28 Juin 1984.

Il est ici précisé que l'article L 242-1 du Code des Assurances métropolitain relatif à l'assurance Dommages-Ouvrage issu de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 modifiée par l'ordonnance du 8 juin 2005 n'est pas applicable en Nouvelle-Calédonie et qu'il n'existe en droit local Calédonien aucune disposition équivalente.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir été informé de cette situation et déclare vouloir faire son affaire personnelle des conséquences et inconvénients y attachés.

Garantie bancaire d'achèvement

Le **RESERVANT** déclare qu'il souscrira avant la signature de l'acte authentique de vente une garantie bancaire d'achèvement délivrée par une banque de la place, afin de garantir le bon achèvement des constructions.

Par suite, les présentes conventions sont soumises à la condition suspensive que le **RESERVANT** ait pu obtenir ladite garantie bancaire d'achèvement.

VIII - Délai d'exécution des travaux

Le **RESERVANT** mènera les travaux de telle sorte que les **BIENS** faisant l'objet du présent contrat soient **achevés et livrés au plus tard le trente et un décembre deux mille douze (31/12/2012)**.

En cas de retard dans la livraison, le **VENDEUR** s'engage à verser une indemnité forfaitaire correspondant à la première annuité de réduction d'impôt Scellier à laquelle l'acquéreur aurait eu droit en cas de livraison à bonne date avant le 31 décembre 2012.

Cela exposé, il est passé au contrat de réservation objet des présentes.

CONTRAT DE RÉSERVATION

RÉSERVATION

Le **RESERVANT** s'oblige, vis à vis du **RESERVATAIRE**, à offrir à ce dernier et par préférence à tout autre amateur, de lui vendre le **BIEN** faisant l'objet du présent contrat de réservation et désigné en la note jointe, étant expressément convenu que, au moment de cette offre :

- a) Le prix de base demandé par le **RESERVANT** devra être égal au prix indiqué aux présentes.
- b) La vente proposée devra avoir lieu en l'état futur d'achèvement.

Le **RESERVANT** s'interdit de vendre ledit **BIEN** à quelque personne que ce soit, avant d'avoir offert au **RESERVATAIRE** de le lui vendre dans les conditions ci-dessus indiquées et avant que le **RESERVATAIRE** ait pris partie, à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues ci-après.

PRIX DE VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme, définitif, non révisable « acte en mains » de :

_____Euros
Soit : _____ Francs Pacifique

Un prix « **CONTRAT EN MAINS** » signifie que les frais d'acte notarié, les frais d'hypothèque sur le **BIEN** acquis ou de caution mutuelle sont pris en charge par le **RESERVANT**, ainsi que la quote-part de l'établissement du règlement de copropriété et les frais de géomètre.

Il est par ailleurs convenu entre les parties que le prix acte en mains comprend les frais de procuration et les frais de dossier bancaire (l'ensemble étant plafonné à 950 €). Le **RESERVANT** s'engage à verser à l'agence assurant la gestion des biens toutes sommes éventuelles plafonnées à 3 mois au titre de la garantie locative.

Si toutefois, le **RESERVATAIRE** recourt à plusieurs garanties de prêt, le **RESERVANT** prendra à sa charge le coût d'une seule garantie, le coût des autres garanties étant à la charge du **RESERVATAIRE**.

Il est par ailleurs expressément convenu, concernant le coût de l'hypothèque, que le **RESERVANT** ne prendra à sa charge que le coût d'une garantie hypothécaire prise sur le bien acquis.

Le **RESERVATAIRE** conservera à sa charge les frais de constitution d'hypothèque sur un autre bien lui appartenant.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, à concurrence de la fraction exigible selon l'état d'avancement des travaux et le solde au fur et à mesure de cet avancement et en fonction des événements ci-après énumérés, selon justificatifs d'un homme de l'art et acquittés au moyen d'un chèque émis à l'ordre du MAITRE D'OUVRAGE, le tout selon le barème suivant :

- A la signature de l'acte notarié	35 %
- A l'achèvement des fondations et des dalles (rez-de-chaussée et premier étage).....	15 %
- A la mise hors d'eau et hors d'air	20 %
- A l'achèvement des peintures et revêtement de sols	25 %
- A la livraison par la remise des clefs	5 %

Il est précisé que les 5% dus lors de la remise des clefs seront versés par le **RESERVATAIRE** en la comptabilité de l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT, Notaires associés », et y resteront bloqués jusqu'à l'obtention par le **RESERVANT** tant du certificat de conformité se rapportant au bien concerné aux présentes, que de l'avenant de prise en charge de l'assurance Garantie Décennale. Le versement ainsi fait libérera le **RESERVATAIRE** du solde de son prix d'acquisition.

Ce prix de vente est ferme et définitif et ne sera pas susceptible de révision ou de variation dans la mesure où les conditions techniques initiales de réalisation de l'opération telles qu'elles sont prévues à la conclusion du présent contrat seront intégralement remplies.

Tous paiements au titre de la réservation devront être effectués dans les livres de la SCP BERNIGAUD & BERGEOT, Notaires associés à NOUMEA.

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le **RESERVATAIRE**.

OFFRE DE VENTE **EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE**

Le **RESERVANT** devra notifier au **RESERVATAIRE** sa décision de vendre le bien objet des présentes et l'invitera à se présenter en l'office notarial de Maître « Anaëlle COQUEUX », 26 avenue Victor Hugo à PARIS (75116), pour prendre connaissance de toutes les pièces et documents se rapportant au projet immobilier, notamment les pièces techniques et juridiques, les permis de construire, les plans et la garantie bancaire d'achèvement.

A compter de la date à laquelle le **RESERVATAIRE** aura reçu la notification de l'offre de vente, il disposera d'un délai de QUINZE (15) jours pour prendre la décision, soit d'acquiescer aux conditions prévues aux présentes, soit de ne pas acquiescer.

Si le **RESERVATAIRE** décidait de ne pas donner suite à l'offre qui lui aura ainsi été faite, il devra en informer le **RESERVANT** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée en l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT, Notaires associés » - B.P. 9175 - 98807 NOUMEA cedex, où le **RESERVANT** élit spécialement domicile, avant l'expiration du délai de QUINZE (15) jours fixé à l'alinéa précédent, cachet de la poste faisant foi.

A défaut par le **RESERVATAIRE** d'avoir notifié au **RESERVANT** son intention de ne pas se porter acquéreur du BIEN ci-dessus désigné qui lui est réservé aux termes des présentes, avant l'expiration du délai de QUINZE (15) jours ci-dessus fixé, cachet de la poste faisant foi, le **RESERVATAIRE** sera alors réputé avoir accepté l'offre de vente qui lui aura été ainsi faite, et il devra, en conséquence, réaliser la vente.

DEPOT DE GARANTIE

☐ De convention expresse entre les parties, il n'est versé aucun dépôt de garantie à la signature du présent contrat de réservation.

☐ En considération de la présente réservation, le **RESERVATAIRE** verse entre les mains de Maître Anaëlle COQUEUX, Notaire à PARIS (75116), la somme de :

_____ Euros Soit : _____ Francs Pacifique

Sort du dépôt de garantie en cas de conclusion de la vente :

Lors de la signature de l'acte authentique de vente, cette somme, **qui sera débitée**, sera considérée comme un acompte sur le prix dès lors que le **RESERVATAIRE** aura accepté l'offre de vente ou sera réputé acquéreur pour cause de non réponse dans le délai, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Sort du dépôt de garantie en cas de non conclusion de la vente :

A- Non conclusion de la vente du fait du **RESERVANT** ou suite à un refus de prêt :

Le montant du dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE**, sans aucune retenue ni pénalité d'aucune sorte, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1°) Si la vente n'est pas conclue du fait du **RESERVANT** ;

2°) Si les conditions du contrat de vente proposé présentent par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation et de ses annexes, des différences portant un préjudice financier anormal au **RESERVATAIRE** ;

3°) En cas de refus de prêt matérialisé par une attestation de refus de prêt rédigée par la banque sollicitée par le **RESERVATAIRE**, remise dans les délais prévus aux présentes.

B- Non conclusion de la vente du fait du **RESERVATAIRE**

Si, après avoir accepté expressément ou tacitement l'offre de vente qui lui aura été faite par le **RESERVANT**, dans les conditions prévues ci-dessus, le **RESERVATAIRE** renonce à acquérir les biens qui lui sont présentement réservés, le montant du dépôt de garantie sera définitivement appréhendé par le **RESERVANT**, à titre d'indemnité forfaitaire et contractuelle pour l'indisponibilité entre ses mains des biens objet du présent contrat.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Une fois la notification de sa décision de construire faite par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** dans les conditions ci-dessus énoncées, la signature de l'acte authentique de vente sera soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

► Que le **RESERVANT** devenu Vendeur dispose de la capacité de signer une vente amiable, et qu'il soit devenu propriétaire de l'assiette foncière sur laquelle sera édifié l'ensemble immobilier ci-dessus désigné.

► Que l'état hypothécaire préalable à la signature de l'acte ne révèle pas d'inscriptions dont la charge serait supérieure au prix et au coût des radiations d'inscriptions à effectuer, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques ou d'accord de mainlevée des créanciers.

► Qu'il soit produit **la garantie bancaire d'achèvement** ainsi qu'une attestation de dépôt de demande de l'assurance décennale auprès d'une compagnie d'assurance représentée en Nouvelle Calédonie.

Si cette condition n'était pas remplie, le contrat sera réputé nul et non avenue.

Plus généralement, si l'appréciation des études poursuivies tant d'un point de vue juridique, que technique et financier faisant apparaître que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RESERVANT pourra ne pas donner suite à ce projet, en remboursant lors le dépôt de garantie.

► **Financement de l'acquisition** : que le **RESERVATAIRE** obtienne un prêt répondant aux caractéristiques ci-après énoncées.

FINANCEMENT PROJETE PAR LE RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente acquisition de la manière suivante :

- de ses deniers personnels ou assimilés à concurrence de : _____
- au moyen du prêt qu'il entend solliciter auprès d'un organisme bancaire ou assimilé à concurrence de : _____

Recours à un emprunt - Condition suspensive d'obtention d'un prêt :

Le **RESERVATAIRE** déclare qu'il entend recourir à un emprunt pour financer son acquisition, dans les conditions suivantes :

- Montant maximum :
- Banque :
- Durée minimale de remboursement : ans
- Taux d'intérêt maximum hors assurance : %

Pour se prévaloir de la protection instaurée en faveur du **RESERVATAIRE** dans le domaine immobilier, celui-ci devra déposer une demande de prêt conforme aux indications qui précèdent dans les **QUINZE (15)** jours des présentes.

Passé ce délai, le **RESERVANT** pourra à tout moment, et par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, demander au **RESERVATAIRE** justification du dépôt de son dossier de prêt dans le délai prévu. A défaut de justification, comme à défaut de réponse dans les **HUIT (8)** jours de l'avis de réception, le **RESERVANT** pourra considérer les présentes comme nulles et non avenues, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire et sans indemnité de part ni d'autres.

Ce prêt sera réputé obtenu au sens de l'article 17 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, dès obtention par le **RESERVATAIRE** de son offre de prêt ; **cette offre devant être obtenue au plus tard dans un délai de TROIS (3) MOIS à compter de la signature des présentes**, sous peine de caducité des présentes sans mises en demeure préalable dont seul le **RESERVANT** pourra se prévaloir.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de ☐ principe à l'obtention du financement qu'il envisage de solliciter.

Précisions quant au financement

Il est entendu :

1°/ Que le **RESERVATAIRE** pourra, à son choix, payer le prix de la vente :

- Soit en totalité de ses deniers personnels,
- Soit pour partie de ses deniers personnels et, pour le surplus, à l'aide de deniers d'emprunts.

2°/ Que la vente ne devra pas cependant être soumise à la condition suspensive instaurée par l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979 du fait des modalités de financement auxquelles s'arrêtera finalement le **RESERVATAIRE**.

3°/ Que les sommes à provenir des emprunts auxquels le **RESERVATAIRE** déciderait finalement de recourir devraient, lors de la vente, être devenues effectivement et définitivement disponibles à son profit.

En conséquence, il est convenu que le **RESERVATAIRE** devra :

1) Indiquer le jour de la signature de l'acte authentique de vente le mode de financement sur lequel il aura porté son choix.

2) Dans la mesure où il décidera d'acquitter la partie de son prix stipulée payable à terme à l'aide de ses deniers personnels :

a) Déclarer à l'acte de vente qu'il entend payer cet élément de son prix sans l'aide d'aucun prêt (qu'il s'agisse d'un paiement direct ou indirect).

b) Porter dans l'acte, de sa main, la mention suivante :

"Je reconnais avoir été informé de ce qui si, contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979".

3) Dans la mesure où le **RESERVATAIRE** décidera de payer une partie de son prix à l'aide de prêts, déclarer à l'acte de vente que tous les prêts auxquels il entend recourir sont obtenus et seront définitivement conclus au moment de la vente.

Si le **RESERVATAIRE** venait à ne pas exécuter, en tout ou en partie, les obligations résultant pour lui des conventions qui précèdent, il ne pourrait se prévaloir du bénéfice du présent contrat de réservation.

REGULARISATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, et après décision de construire du **RESERVANT**, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans un délai de **QUATRE (4) MOIS à compter de la signature des présentes**, aux termes d'un acte à recevoir par l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT, Notaires associés », avec la participation de Maître Marie-Dominique CHAUVIN-COQUEUX, Notaire à PARIS (75116)

Passé ce délai :

HUIT JOURS APRES ACCUSE DE RECEPTION D'UNE LETTRE RECOMMANDEE ADRESSEE PAR LA PARTIE LA PLUS DILIGENTE SOMMANT L'AUTRE DE S'EXECUTER ET DEMEUREE SANS EFFET :

1°. Si les conditions suspensives sont toutes réalisées et après décision de construire du RESERVANT :

Et si l'une des parties ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique :

- s'il s'agit du **RESERVANT** : le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de l'y contraindre par toute voie de droit.

- s'il s'agit du **RESERVATAIRE** : le **RESERVANT** aura la possibilité :

- soit d'exiger la vente,
- soit de mettre fin aux présentes, et dans le cas de versement par le **RESERVATAIRE** d'un dépôt de garantie, les fonds ne seront remis au **RESERVATAIRE** qu'en cas d'accord express des deux parties. A défaut, les fonds seront consignés dans l'attente d'une décision de justice.

2°. Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées :

Le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** reprendront leur entière liberté et le dépôt de garantie éventuellement versé sera restitué au **RESERVATAIRE**.

PROPRIETE JOUISSANCE

En cas de réalisation de la vente, le **RESERVATAIRE** sera propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée au bien vendu et des constructions existantes à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, tels qu'ils existeront à cette date, et deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance du bien vendu et en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **RESERVATAIRE** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé au **RESERVATAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU RESERVANT

En cas de disparition du **RESERVANT** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

DECES DU RESERVATAIRE

En cas de décès pendant le cours du présent compromis, les héritiers du **RESERVATAIRE** auront la faculté de se désister sans indemnité.

DECLARATIONS DIVERSES

Le **RESERVANT** déclare :

- Qu'il n'y a pas d'obstacle de son chef à la libre disposition des biens vendus et que ceux-ci sont francs et libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire dont il ne pourrait obtenir la mainlevée.
- Que les biens vendus ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation ou de réquisition.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les paraphes et signatures qui vont suivre émanent bien d'elles, et elles se

donnent réciproquement tous pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la formalité de transcription au bureau des hypothèques.

FRAIS

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, ainsi que la quote-part des frais de mise en copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et la conséquence seront supportés par le **RESERVANT**, le prix étant stipulé « acte en mains ».

Précision étant ici faite que le prix acte en mains objet des présentes a été fixé compte tenu d'une acquisition à réaliser par le **RESERVATAIRE** dans le cadre du **dispositif Scellier Outre-mer**. Dans la mesure où l'acquisition serait réalisée dans un autre cadre fiscal, tout surcoût éventuel de droits d'enregistrements sera supporté par le **RESERVATAIRE** qui s'y oblige.

REQUISITION

RESERVANT et **RESERVATAIRE** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment que le présent compromis exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FAIT ET PASSE à
Le
En deux exemplaires originaux

Le RESERVANT

Le RESERVATAIRE