

DOSSIER DE RESERVATION

Le Hameau de Salerno

Documents à joindre :

- ☐ Contrat : X 2
- ☐ Annexes promoteur si achat acte en main : X 2
- ☐ Mandat de gestion locative : X 2
- ☐ Procuration pour réception : X 2
- ☐ Descriptif : X 2
- ☐ Plan : X 2
- ☐ Plan de masse : X 2
- ☐ Fiche d'état civil : X 1
- ☐ Chèque de réservation : 1500 € à l'ordre de Maître CHAUVIN COQUEUX (non barré et sans annotations). S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it.
- ☐ Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- ☐ Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

**Tous les documents doivent être complétés intégralement.
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.**

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ère et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société :

Signature :

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 avvenu.

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

ANNEXE N°1
ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS
D'ACQUISITION
Résidence SALERNO - Dumbéa

Je soussigné, Frédéric BOUTTIER, représentant de la SARL CALBAT dont le siège social est à NOUMEA Cedex (98846) – 1 rue du Commandant Mersuay – BP 2057- immatriculée au Registre du Commerce de Nouméa sous le numéro 2003 B 696 385 certifie et atteste, à tous les Réservataires du programme nommé ci-dessus que les prix « Acte en mains » figurant dans la grille de vente ci-annexée, englobent, pour chacun des lots :

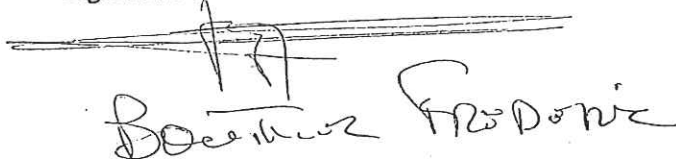
- l'ensemble des frais, droits et honoraires, y compris frais d'inscription hypothécaire et frais de procuration relatifs à l'acte authentique de vente avec prêt établi par l'étude de Me BERGEOT, notaire associé à Nouméa,
- les frais de dossier bancaire dans la limite de 950 € TTC (à l'exception des frais d'assurance de prêt).

A Nouméa, le 9 juillet 2012

Pour la société CALBAT, son gérant

Frédéric BOUTTIER

Signature :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bouttier Frédéric', written over a horizontal line.

ANNEXE n°2
ATTESTATION DE GARANTIE DE LOYER
Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence SALERNO - Dumbéa

Je soussigné, Frédéric BOUTTIER, gérant de la SARL CALBAT, dont le siège social est à NOUMEA Cedex (98846) – 1 rue du Commandant Mersuay – BP 2057- immatriculée au Registre du Commerce de Nouméa sous le numéro 2003 B 696 385, certifie et atteste, à tous les Réservataires du programme Résidence SALERNO que l'agence immobilière OPEN IMMOBILIER, gestionnaire locatif de ce programme, propose à tous les Réservataires devenus acquéreurs de lots, qui lui en confieront la gestion locative, les garanties locatives suivantes :

Au titre de la CARENCE locative : OPEN IMMOBILIER s'engage à verser aux acquéreurs, un revenu mensuel foncier de substitution égal au loyer mensuel prévu sur la grille de loyer d'OPEN IMMOBILIER ci-annexée, déductions faites de tous les frais liés à la gestion du bien, tels que les honoraires de gestion et les charges de copropriété, conformément aux usages.

Ce versement prendra effet à compter du lendemain de la date de signature du procès-verbal de livraison du lot acquis en VEFA par l'acquéreur et ne saurait excéder 3 mois de loyer.

Cet engagement est soumis à la condition expresse et déterminante que l'acquéreur confie le moment venu à OPEN IMMOBILIER, le mandat de gérer son lot.

Au titre de la VACANCE locative : CALBAT et OPEN IMMOBILIER s'engagent à proposer à l'acquéreur, si celui-ci le souhaite, une garantie locative vacance/loyer impayé auprès d'une compagnie d'assurance, selon les conditions de garanties détaillées dans le tableau ci-annexé (Cf. tableau ci-joint de la société SFS).

Cette garantie locative prendra effet à la date d'entrée du premier locataire dans le logement désigné dans le contrat préliminaire, à la condition expresse que l'acquéreur souscrive le contrat d'assurance lié à cette garantie et en respecte les conditions en versant notamment les primes correspondantes.

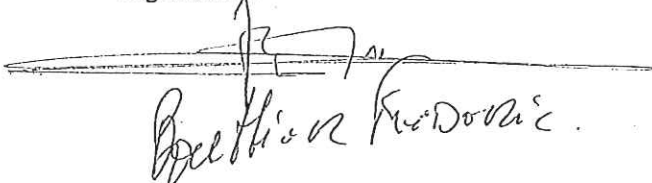
Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Nouméa, le 9 juillet 2012

Pour la société CALBAT

Son gérant, Frédéric BOUTTIER

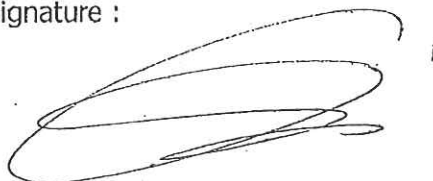
Signature :



Pour la société OPEN IMMOBILIER

Son gérant Clément SEGURA

Signature :





Imm Morare- n°5 - 40 Rue de la République - 98 800 Nouméa
Tél. : 687 28 34 75 - Fax : 687 28 34 76 - E-mail : philippe.delourme@sfs-pacific.com
N° de Ridet : 845495.001

GARANTIES ET FRANCHISES

NATURE DES GARANTIES	GARANTIES	MONTANT DE LA GARANTIE	DUREE INDEMNISATION	FRANCHISE
I IMPAYES CONTENTIEUX	Indemnisation des loyers	Coût réel du loyer et des charges	12 mois par déclaration	2 Mois
	Frais de contentieux, recouvrement et expulsion	Coût réel dans la limite de 596 650 XPF soit 5 000 €	Illimité	Néant
II DECES DEPART PREMATURE	Décès	Coût réel du loyer et des charges	6 Mois	Néant
	Départ prématuré du locataire pour mutation professionnelle	Coût réel du loyer et des charges	6 Mois	Néant
III DETERIORATIONS	Détériorations immobilières	Coût réel dans la limite de 596 650 XPF soit 5 000 €	Sans objet	Valeur de 1 mois de loyer
	Perte de location suite à détériorations immobilières	Coût réel du loyer et des charges	2 Mois	Néant
IV PROTECTION JURIDIQUE	Protection juridique en cas de conflit avec le locataire dans le cadre de son bail (impayés exclus)	Coût réel dans la limite de 358 000 XPF soit 3 000 .08 €	Sans objet	23 900 XPF soit 200.28 €
V VACANCE LOCATIVE	Vacance locative	Coût réel du loyer	6 mois par déclaration	1 Mois




SECURITIES & FINANCIAL SOLUTIONS FRANCE - Siège social : 1 place Occitane 31000 Toulouse -
Tél : 05 34 41 30 35 Fax : 05 61 62 43 74
Société de courtage en assurance régie par les articles L 530-1 et L 530-2 du Code des Assurances.
SAS au capital de 150 000 €. RCS Toulouse 442 123 485, RC Professionnelle & garantie financière.
Société mandataire de compagnies d'assurances, enregistrée à l'ORIAS sous le n°07 022 482.

ANNEXE n°3
ATTESTATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX
Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence SALERNO - Dumbéa

Je soussigné, Monsieur Frédéric BOUTTIER, gérant de la SARL CALBAT dont le siège social est à NOUMEA Cedex (98846) – 1 rue du Commandant Mersuay – BP 2057- immatriculée au Registre du Commerce de Nouméa sous le numéro 2003 B 696 385, :

Atteste m'engager à émettre une DAT (déclaration d'achèvement des travaux) accompagnée des pièces attestant de leur réception en mairie pour les villas de Salerno avant le 31 décembre 2012 afin de permettre aux acquéreurs de bénéficier du régime Scellier Outre Mer Pacifique sur leurs revenus de 2012.

Dans le cas contraire, je m'engage à verser aux réservataires devenus acquéreurs le montant annuel de la défiscalisation prévue en 2012.

A Nouméa, le 17-07-2012

Pour la société CALBAT, son gérant

Nom : BOUTTIER

Prénom : Frédéric

Signature :





TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

Inscrit au Registre des Mandats de location sous le numéro :

PROCURATION ET MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Au Profit de :

L'AGENCE IMMOBILIERE « OPEN IMMOBILIER »

Carte professionnelle N° 2010 – 140 G délivrée par la Province Sud en date du 23 août 2010

Etabli en conformité avec les dispositions de la délibération n°25-98 / APS du 23 avril 1998, ayant fait l'objet d'une publication au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie en date du 14 mai 1998 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et incluant les dispositions des délibérations modificatives successives.

Entre les soussignés, ci-après dénommés

LE MANDANT :

Nom, prénom :

Date et lieu de naissance :

Profession :

Adresse du domicile :

Propriétaire du bien ci-dessous désigné :

Typologie du (ou des) bien(s) et adresse complète :

Loyer mensuel hors charges :

LE MANDATAIRE :

OPEN IMMOBILIER SARL, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 XPF (Fixe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa sous le numéro 2008 B 910 653, dont le siège social est situé à Nouméa, 7 route du Vélodrome – BP 13010 – 98803 Nouméa, représentée par son gérant, Monsieur Clément SEGURA.

Société titulaire de la carte professionnelle indispensable à l'exercice de son activité professionnelle et portant le N°2010 – 140 G.

Le Mandant et propriétaire du bien dont il est question déclare sous sa responsabilité ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de la personne, d'aucune procédure collective et que le Bien, objet du présent mandat, ne fait

<http://www.open-immobilier.nc>



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Il s'oblige par les présentes et en ce sens à porter à la connaissance du Mandataire toute modification se rapportant à la propriété dudit Bien.

Par le présent mandat, le mandataire a pour mission d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) :

DESIGNATION :

Rappel de la typologie du Bien et description complète de l'agencement des pièces intérieures :

I/ DUREE :

Ce mandat est consenti pour une durée de UN (1) AN au terme de laquelle il se reconduira d'année en année par tacite reconduction.

Aux termes de la première année, les parties pourront résilier ce mandat en exprimant leur volonté par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'expiration de la première année ou de chaque période annuelle.

Si, par dérogation, le mandant manifeste par écrit sa volonté de résilier le présent mandat en dehors des échéances sus indiquées et que le mandataire l'accepte, ce dernier aura droit à une indemnité équivalente aux honoraires restants dus jusqu'au terme normal du mandat.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 du Code Civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants-droits du mandant

Le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants-droits à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale de son choix, en cas de décès ou incapacité du mandataire, ou pour le cas où son fonds de commerce serait confié à une société d'exploitation ou mis en gérance. Cette substitution est autorisée sous réserve que le mandant conserve la faculté de résiliation du mandat comme stipulé ci-dessus.

En cas de cession par le mandataire de son fonds de commerce, le présent se poursuivra au profit du cessionnaire sous réserve de la faculté de résiliation des présentes par le mandant dans les conditions ci-dessus fixées.

Il est fait obligation au mandataire d'aviser le mandant de toute substitution dans un délai ne pouvant excéder six mois après la substitution. Le mandat aura alors la faculté de résilier le présent mandat dans un délai d'un mois suivant l'envoi de l'avis.

II/ MISSIONS :

Le Mandataire a été informé du contexte fiscal dans lequel a été réalisée cette opération (article du Code Général des Impôts, défiscalisation en loi). En conséquence, il s'engage à respecter les obligations prévues dans le cadre de cette opération, notamment concernant la qualité du locataire, l'usage du logement, le respect des plafonds de loyers, le respect des plafonds de revenus des locataires.

<http://www.open-immobilier.nc>

TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

En vertu du présent mandat, le mandant accepte que le mandataire accomplisse pour son compte et en son nom les missions suivantes :

- 1) Rechercher des locataires, louer le(s) Bien(s), effectuer les démarches nécessaires à la relocation sauf volonté contraire du mandant transmise par écrit à l'agence après que celle-ci l'ait informé de la vacance prochaine ou non du logement, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera être le plus en adéquation avec les prix du marché, donner, recevoir et accepter tout congé donné par le locataire, dresser ou faire dresser le(s) constat(s) d'état des lieux (entrée/sortie), signer ou résilier les baux quand le contrat de bail ou la loi en laisse la faculté au mandataire, effectuer la révision des loyers, autoriser toute cession de baux et/ou sous-locations et exiger du (ou des) locataire(s) d'effectuer toutes réparations leur incombant.
- 2) Effectuer le cas échéant les démarches rendues nécessaires par la prise à bail auprès des organismes ou sociétés compétents (électricité, eau, ordures ménagères ...)
- 3) Percevoir tous loyers, provisions sur charges, dépôts de garantie et de manière générale tout autre revenu ou somme relative au Bien géré. De même, le mandataire aura la faculté de délivrer au locataire, à chaque opération financière ou administrative liée directement à la location, tout reçu, quittance ou attestation.
- 4) Prendre toutes mesures et accomplir tous les actes d'administration qu'il jugera conformes aux intérêts du mandant, même non prévus aux présentes.
- 5) Exécuter toutes réparations aux frais du propriétaire dont le montant n'excède pas vingt mille (20.000) francs cfp et toutes celles ayant un coût supérieur mais rendues nécessaires par l'urgence et/ou la sécurité du (ou des) locataire(s).
- 6) Le mandataire pourra effectuer toute publicité, faire tout ce qu'il jugera utile pour assurer la location ou la relocation du (ou des) bien(s). Le mandataire pourra saisir les informations contenues aux présentes sur fichier informatique.

Le mandataire s'engage à souscrire pour le compte du mandant et en son nom une assurance propriétaire non occupant expressément pour le ou les immeuble(s), objet(s) dudit mandat.

III/ REMUNERATIONS DU MANDATAIRE :

La rémunération du mandataire est fixée à :

Sept pour cent (7%) hors taxes du montant des sommes encaissée pour sa gestion courante.

Le mandataire percevra des honoraires de rédaction de bail et d'état des lieux dont le coût sera supporté par le locataire.

Dans le cadre de la location ou de la relocation du (ou des) bien(s) objet(s) des présentes, il percevra des honoraires dont le coût sera supporté par le locataire.

Le mandataire percevra pour la commande et le suivi de travaux incombant normalement au propriétaire une rémunération de trois pour cent (3%) hors taxes des sommes engagées au titre de ces missions supplémentaires (hors missions de gestion courante).

Le mandataire tiendra une comptabilité mensuelle et versera au propriétaire tous les 25 du mois la quote-part des

<http://www.open-immobilier.nc>



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

sommes lui revenant.

IV/ ELECTION DE DOMICILE :

La juridiction compétente en cas de litige sera le Tribunal du domicile du mandataire.

Faits en double exemplaires originaux dont l'un est remis au mandant et l'autre est conservé par le mandataire.

A Nouméa, le

LE MANDANT

Précédée de la mention

manuscrite « bon pour mandat »

LE MANDATAIRE

Précédée de la mention

manuscrite « mandat accepté »



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

ENGAGEMENT DE MISE EN GESTION AU PROFIT DE L'AGENCE OPEN IMMOBILIER

PROPRIETAIRE(S):

TYPOLOGIE DU BIEN :

- Les honoraires de gestion de l'agence sont fixés au taux de **7%**, auxquels il convient d'ajouter la TSS **5%**. L'agence, peut également souscrire pour votre bien en location, une assurance **PNO** (propriétaire non-occupant). Cette prestation sera facturée **2.500 F Cfp TTC**, soit **21 euros** + coût de l'assurance.

☐* ***Je souhaite que l'agence OPEN IMMOBILIER souscrive pour mon compte et en mon nom une assurance habitation propriétaire non-occupant.***

- Par ailleurs, nous pouvons également souscrire une assurance **GLI** (Garantie des loyers impayés et vacance locative) au taux de **5,90%**, cette prestation supplémentaire sera facturée **15.000 F Cfp TTC** soit **126 euros** + coût de l'assurance.

☐* ***Je souhaite que l'agence OPEN IMMOBILIER souscrive pour mon compte et en mon nom une assurance GLI Loyer impayé et vacance locative.***

- Souhaitez-vous que l'agence OPEN IMMOBILIER vous représente lors des Assemblées Générales prévues pour votre bien en location

☐* ***OUI, je souhaite être représenté***

☐* ***NON je ne souhaite pas être représenté***

Date et signature

Précédée de la mention

« Lu et approuvé, bon pour accord »

*Pour valider votre choix, merci de bien vouloir cocher les cases.

<http://www.open-immobilier.nc>



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

NOTE INFORMATIVE

Nos mandats de gestion sont conclus pour une durée de UN AN renouvelable par tacite reconduction, avec une rémunération mensuelle hors taxes en faveur de l'agence à hauteur de (7%) SEPT POUR CENT, auquel il convient d'ajouter la TSS de (5%) CINQ POUR CENT.

Cette rémunération implique en contrepartie que l'agence assure aux propriétaires l'exécution des missions suivantes :

- Rechercher des locataires, louer le(s) Bien(s), effectuer les démarches nécessaires à la relocation, donner, recevoir et accepter tout congé donné par le locataire, dresser ou faire dresser le(s) constat(s) d'état des lieux (entrée/sortie), signer ou résilier les baux quand le contrat de bail ou la loi en laisse la faculté au mandataire, effectuer la révision des loyers.
- Effectuer le cas échéant les démarches rendues nécessaires par la prise à bail auprès des organismes ou sociétés compétentes (électricité, eau, ordures ménagères ...)
- Percevoir tous loyers, provisions sur charges, dépôts de garantie et de manière générale tout autre revenu ou somme relative au Bien géré.
- Le mandataire pourra effectuer toute publicité, faire tout ce qu'il jugera utile pour assurer la location ou la relocation du (ou des) bien(s). Le mandataire pourra saisir les informations contenues aux présentes sur fichier informatique.

Une fois la vente devenue définitive et à réception de l'attestation notariée de propriété, l'agence vous fera parvenir par mail, puis par courrier le mandat de gestion, le contrat d'assurance propriétaire non occupant le cas échéant, le contrat d'adhésion à l'assurance garantie loyers impayés.

Il est indispensable de nous indiquer avec exactitude sous quelle loi de défiscalisation le bien a été acquis. En effet, cette information nous permettra d'adapter les conditions de la location au régime fiscal applicable.

<http://www.open-immobilier.nc>



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

PROCURATION

Nous, soussignés, Nom(s) et Prénom(s) :

Agissant en qualité de mandant,

Monsieur né le

Madame née le

Domiciliés au :

Donnons pouvoir à

L'agence **OPEN IMMOBILIER SARL**, en qualité de mandataire,

Société à responsabilité limitée, au capital de 1.000.000 XPF, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa sous le numéro B 910 653, dont le siège social est situé à Nouméa(98800), au 7 route du Vélodrome – Baie de l'Orphelinat - (BP 13010 – 98803 NOUMEA Cedex).

Aux fins de procéder à la réception d'un ensemble immobilier comprenant

pour notre compte et en notre nom.

En ce sens, le mandataire s'engage à vérifier que ledit Bien est conforme aux stipulations contractuelles contenues dans l'acte de vente authentique.

A défaut, il lui appartiendra de consigner dans le procès-verbal de réception tous défauts de conformité ainsi que tous vices de construction apparents par le biais de réserves et de suivre les travaux de reprise éventuels et de donner quitus lorsque lesdits travaux seront effectués.

Il appartiendra au mandataire de réceptionner également les clés dudit Bien, déchargeant ainsi le vendeur de son obligation de délivrance.

La mission du mandataire prendra fin avec la levée desdites réserves.

Pour servir et valoir ce que de droit

Fait à _____, le _____

Le mandant

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé, bon pour mandat »

Le mandataire

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé, mandat accepté »

<http://www.open-immobilier.nc>



Nouméa 23 Juillet 2012

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES OUVRAGES

CLIENT : **Résidence SALERNO – Zac de Dumbéa**

1 – NATURE

18 VILLAS EN CONSTRUCTION TRADITIONNELLE
AGREE PAR SOCOTEC

2 - CONSTRUCTION

. 2.1 Gros œuvre

- Fondations type superficielles avec longrines en béton posées sur semelles et puits en gros béton à 250 Kgs.
- Dalle béton ép 12 cm au rdc et R+1
- Murs périphériques extérieurs en béton banché de 16cm d'épaisseur
- Cloisons de distribution intérieure en structure légère type placo platre– ép 78 mm composés de :
 - * Cadre métallique en galva ép 1,2 mm
 - * Feuille de placoplâtre de 13mm sur chaque face
 - * Laine de roche dans les cloisons.

. 2.2 Charpente – Couverture – Terrasse **(pente : 20 °)**

Couleur conforme au cahier des charges

*** Charpente**

Type **fermettes et pannes** en profilés métalliques acier galva ép 1.2 mm.

Fixations au murs et cloisons par platines plates avec tiges filetées avec écrous et boulons.

*** Couverture multi-pans**

En tôles ondulées , type Custom Orb , épaisseur 63/100e Colorbond prélaquée en usine vissées sur pannes galva 60 mm type oméga.

*** Isolation thermique**

Par isolation Kraft ou équivalent en toiture

. 2.3 Plafonds

- Intérieur :

Placoplâtre ép, 10 mm sur solivage par pannes omega galva 20 mm

. 2.4 Rêvetements de sols & Murs

- Carrelage 30 X 30 à la colle sur chape incorporée pour les dalles au RDC.

- Parquet bois type « Quicktep » avec tramichape à l'étage
- Faïence :
 - . au droit des douches Ht 2.0 m
 - . au dessus du meuble cuisisine et vasques Ht 60 .

. 2.5 Menuiseries Aluminium (Couleur conforme au CC)

- Coulissantes partout hors sanitaires et buanderie (suivant plans)
- Jalousies 60 X 60 (suivant plans)

. 2.6 Menuiseries bois (de chez Corinthian)

- Portes extérieures à âme pleine de 90 cm de passage y compris bâtis bois et chambranles.
- Portes intérieures isoplanes alvéolaires.
- Plinthes en bois type Pin blanc à peindre.
- Serrurerie à boules de **chez Gainsborough** avec condamnation pour les WC, SDE et chambres série ou équivalent
- Cuisine aménagée en meuble bas avec retour bar. La cuisine sera équipée d'un Four électrique, d'une plaque de cuisson quatre feux gaz, d'une haute et évier inox deux bacs avec égouttoir.

. 2.7 Plomberie (de chez PORCHER)

- Alimentation EF et EC en polyéthylène réticulé
- Evacuations en PVC de diamètre approprié
- Lavabos sur colonne série Ulysse.
- Bacs à douche en céramique 80 X 80 à poser
- WC en porcelaine avec abbattant plastic série Ulysse.
- Bac à laver en inox 60 X 60
- Robinetteries mélangeuses E.C & E.F , siphons.
- Pompe à chaleur 135L du type AIRPAC « CHLEO »
- Vanne d'arrêt pour M.A.V et M.A.L
- Accessoires SDE (option)

. 2.8 Electricité (cf. plan distribution électricité)

- Armoire de distribution générale avec disjoncteurs et différentiels.
- Alimentation par câble U 1000 RO2V depuis le compteur – section adéquat.
- Mise à la terre générale, liaisons équipotentielle
- Eclairage intérieur par plafonniers série **Hublot omega 270 rond de chez résistex : lampe E27 normale ou économie d'energie**
- Eclairage extérieur par plafonniers dito intérieur
- Interrupteur et prises de courant, modèle courant aux normes de chez LEGRAND
- Climatiseur split system 9000 BTU du type ou équivalent « TOSHIBA » dans chaque chambre
- Prise téléphone depuis réglette OPT
- Prise TV
- Antenne parabolique TV avec répartiteur.
- Cotsuel

. 2.9 Peinture

Application d'1 couche d'impression + 2 couches de finition

Couleur conforme au cahier des charges :

- Les boiseries seront peintes – peinture glycéro satiné ou brillant
- Peintures intérieures sur placoplâtre – type acrylique mat
- Peintures extérieures sur murs et sous-fiorgets **type Pliolithe**

. 2.10 Assainissements

- Tous raccordements correspondant aux alimentations à partir des réseaux publics (AEP, Electricite, téléphone) conformément aux règlements en vigueur pour sa mise en œuvre.
- **bac à graisse**
- Réseaux EP et EU-EV en séparatif jusqu'aux regards publics.

3- Aménagements extérieurs

- Gravillons larg 1 m tout autour de la maison
- Clôture Ht 1.2 m en grillage plastifié vert y compris poteaux en tube galva avec tendeurs
- Portail à l'entrée du lot.
- Entrée chartière jusqu'à plate-forme en enrobé.
- Plantations type Hibiscus ou similaire avec arbustes.
- Engazonnement du jardin sur une surface de 150m²
- Plantation de 5 arbres fruitiers ou palmiers
- Mise en œuvre d'un carport (1 voiture) en toile tendue anti UV avec fixation sur poteaux galva peints



Résidence
SALERNO

PLAN DE MASSE



Fiche D'Etat Civil

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité ⁽¹⁾		
Date de Naissance		
Lieu de Naissance		
Nom usuel du père		
Nom de jeune fille de la mère		
Profession		
Tel Domicile		
Tel Bureau		
Tel Portable		
Email		
Situation de Famille	Célibataire Marié(e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :

Mariage et régime Matrimonial :

Date et lieu de mariage :
Date de votre contrat de mariage ⁽²⁾ : Ville.....
Nom du notaire rédacteur :
Régime adopté :

Modification du régime Matrimonial :

Date de l'acte :
Nom du notaire rédacteur : Ville.....
Nouveau régime adopté :
Homologation ⁽²⁾ par le tribunal de:

Acquéreur(s)

En cas d'achat en société :
Nom de la Société : Forme :
Existence : Statuts faits ⁽²⁾ - A faire

Réalisation de la vente :

Déplacement chez le notaire du programme : OUI / NON -
Procuration : OUI / NON -

(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident

(2) Merci de fournir une copie du (des) documents

Pour les successions ou donations, merci de préciser au verso les noms, les prénoms, les dates et lieu de naissance de vos enfants (adresse éventuellement)