

DOSSIER DE RESERVATION

Résidence Coco

Documents à joindre :

- ☐ Contrat : **X 3**
- ☐ Mandat de gestion locative : **X 2**
- ☐ Plan : **X 2**
- ☐ Plan des parkings : **X 2**
- ☐ Descriptif : **X 2**
- ☐ Annexes (attestations d'OPEN IMMOBILIER) : **X 2**
- ☐ Grille de prix signée : **X 2**
- ☐ Fiche d'état civil
- ☐ Chèque de réservation : 5% à l'ordre de Maître CALVEZ
(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

**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 :

CONTRAT DE RESERVATION

RESIDENCE COCO

Article 1 - Parties au contrat :

Entre

ACQUEREUR :

Nom..... Nom de jeune fille.....

Prénoms..... Date de naissance.....

Lieu de naissance..... Nationalité.....

Domicile.....

Tél. domicile..... Mail.....

Profession..... Tél. bureau.....

Situation familiale..... Revenus annuels.....

CO-ACQUEREUR :

Nom..... Nom de jeune fille.....

Prénoms..... Date de naissance.....

Lieu de naissance..... Nationalité.....

Domicile.....

Ci-après désigné(s) « **LE RESERVATAIRE** » d'autre part,

Tél domicile..... Mail.....

Profession..... Tél. bureau.....

Situation familiale..... Revenus annuels.....

RÉGIME MATRIMONIAL • COMMUNAUTE LEGALE • SEPARATION DE BIENS • AUTRES •

Date de mariage.....

Lieu.....

Date du contrat de
mariage.....

Nom et ville du Notaire l'ayant
reçu.....

Date du décès du
conjoint.....

Date du jugement du
divorce.....

Tribunal de Grande Instance
de.....

Et :

La SCI NOKAELA au capital de 100 000 XFP, dont le siège social est à Nouméa (98 800) 20 rue de Monaco, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa sous le numéro D933 432.

Cette société est représentée par son gérant Monsieur Jacques SEBELIS, demeurant à Nouméa, 20 rue de Monaco, Baie des Citrons, 98 800 Nouméa, agissant en sa qualité de gérant de la dite société et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

Ci-après dénommé "**LE RESERVANT**"

Paraphes :

ARTICLE 2 - Désignation des biens réservés :

Le réservant confère au réservataire, qui accepte, sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts nécessaires visée à l'article 6 des présentes, la faculté d'acquérir les biens ci-après désignés, conformes aux plans et descriptif technique sommaire annexés au présent contrat :

Programme : **Résidence COCO** située rue Arnold Daly, quartier Magenta Ouemo, Nouméa.

Lot n° : type : surface : étage :

Varangue surface:

Parking : nombre : numéro :

Jardin (m2) :

ARTICLE 3 – Prix :

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de €
(montant en lettres)

: euros.

Dans le cas où le taux de T.V.A. serait modifié, le prix de vente subirait automatiquement l'indice de cette modification.

Ce prix s'entend net de toute taxe, à l'exclusion des frais et honoraires de l'acte de vente, de la part relative aux biens vendus dans le coût d'établissement du règlement de copropriété et de tout dépôt de pièces afférents à l'immeuble, et éventuellement d'emprunt, qui restent à la charge exclusive de l'acquéreur.

Ce prix est ferme et définitif et il 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.

Ce prix ne comprend pas le coût de tous travaux supplémentaires ou modificatifs qui pourraient être demandés par l'acquéreur et acceptés par le vendeur.

ARTICLE 4. Paiement du prix :

Le prix sera payable en fonction de l'avancement des travaux de la façon suivante :

- Réservation	5%	cumulé
- Ouverture du chantier	25 %	30 %
- Fondations achevées	5 %	35 %
- Plancher haut rez-de-chaussée	30 %	65 %
- Mis hors d'eau	5 %	70 %
- Menuiseries extérieures posées	20 %	90 %
- Achèvement des travaux	5 %	95 %
- Remise des clés	5%	100%

ARTICLE 5. Financement:

Apport personnel : €, en lettres : euros.

Montant du financement : €, en lettres : euros.

Les parties ont expressément convenu entre elles de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le **RESERVATAIRE**.

Paraphes :

ARTICLE 6. Dépôt de garantie:

la somme versée est égale à 5% du montant de la vente, soit €, en lettres : euros.

Par chèque n° : sur la banque : constitue un dépôt de garantie indispensable et insaisissable, jusqu'à la signature de l'acte authentique de la vente. Cette somme, si elle est encaissée, sera versée sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire chez le notaire de l'opération. Le dépôt de garantie s'imputera sur le prix si la vente se réalise. Il est restitué au réservataire dans les seuls cas visés par l'article R.261-31 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7. Dispositif fiscal:

☒ Scellier Pacifique

ARTICLE 8. Délai de livraison :

L'acte de vente sera établi par Maître Calvez –Lesques et Baudet, 85 Av du Général de Gaulle, quartier Latin, 98 800 Nouméa. La date prévisionnelle de livraison est fixée au 4ème trimestre 2011.

(Achèvement au sens de l'Article R .261-1 du code de la Construction et de l'Habitation).

Toutefois le délai prévisionnel pourra être, le cas échéant majoré pour toutes causes légitimes indépendantes de la volonté du réservant (entreprises défaillantes, intempéries, force majeure...)

ARTICLE 9. Condition suspensive :

Le réservataire s'oblige à justifier :

- Dans un délai de quinze jours, suivant la signature des présentes, du dépôt en banque de son dossier de demande de crédit.

Le réservataire s'oblige à fournir au réservant, sous quinzaine, un dossier complet de demande de crédit, permettant une recherche effective de financement.

- Dans un délai de deux mois, suivant la signature des présentes, de l'obtention d'une ou plusieurs offres de prêt nécessaire(s) au financement du ou des lots réservés.

A défaut le promoteur se réserve la faculté de dénoncer la présente réservation

ARTICLE 10. Faculté de rétractation :

Conformément aux dispositions de la loi N°89-1010 du 31 décembre 1989 le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Le réservataire peut se rétracter et annuler sa commande jusqu'à l'expiration du délai de 7 jours, décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec AR, par laquelle le réservant lui notifiera le présent contrat signé par son représentant légal. La renonciation doit être signifiée au réservant par LR avec AR, le cas échéant au moyen du bon de rétractation détachable joint au présent contrat.

ARTICLE 11. Transfert de propriété :

Le transfert de propriété est subordonné à la signature de l'acte de vente notarié. L'entrée en jouissance est subordonnée à l'achèvement de l'immeuble et au paiement intégral du prix convenu. Pour des raisons de sécurité, le réservataire s'oblige à ne visiter le(s) lot(s) réservé qu'accompagné d'une personne représentant le promoteur.

ARTICLE 12. Données personnelles :

Conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le réservataire dispose d'un droit d'accès, de rectification et de retrait des données le concernant auprès du promoteur, en écrivant aux adresses mentionnées en tête des présentes. Le réservataire autorise le promoteur à transmettre ses données personnelles à tout partenaire prenant une part active dans leurs activités professionnelles. Le réservataire a la possibilité de s'y opposer en écrivant au promoteur aux adresses mentionnées en tête des présentes.

ARTICLE 13. Remise de documents :

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu une copie du présent contrat, ainsi qu'une notice descriptive de la construction et un plan des locaux objet des présentes.

En outre, une copie intégrale du présent contrat lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, qui fera courir le délai de rétractation prévu par la loi du 31 décembre 1989.

Paraphes :

Fait en trois exemplaires, le à

Adresse complète du (des) réservataire(s) :

SIGNATURES précédées de la mention « lu et approuvé »

LE REPRESENTANT DU RESERVANT

LE(S) RESERVATAIRE(S) le(s) acquéreur(s)

Paraphes :

1 - CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L.271-1 : pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles à construire ou de location –accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes. Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse .

Article L.271-2 : lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement , aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant. L'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue. Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

2 – ARTICLES R.261-28 A R.261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article R.261-28 : le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R.261-29 : le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R.261-30 : le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

Article R.261-31 : le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) si le prix de vente excède de plus 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou une amélioration de sa qualité ;
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat ;
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %. Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

3 - DEMARCHAGE À DOMICILE – EXTRAIT DU CODE DE LA CONSOMMATION

Article L. 121-23 : Les opérations visées à l'article L.121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat, et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- 1° - Nom du fournisseur et du démarcheur ;
- 2° - Adresse du fournisseur ;
- 3° - Adresse du lieu de conclusion du contrat ;
- 4° - Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;
- 5° - Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de service ;
- 6° - Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L.131-1 ;
- 7° - Faculté de renonciation prévue à l'article L.121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L.121-23, L.121-24,

L.121-25 et L.121-26.

Article L.121-24 : le contrat visé à l'article L.121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L.121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence. Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Article L.121-25 : dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande où à son engagement d'achat est nulle et non avenue. Le présent article ne s'applique pas aux contrats dans les conditions prévues à l'article L.121-27.

Article L.121-26 : avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L.121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque ni aucun engagement, ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit. Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir. En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L.121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'état ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L.129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

Si vous annulez votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-dessous.

ANNULATION DE COMMANDE « CODE DE LA CONSOMMATION, ART.L.121-23 À L.121-26 »

CONDITIONS :

- compléter et signer ce formulaire
- l'expédier en lettre recommandée avec AR au plus tard le 7^{ème} jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.*

je soussigné.....demeurant àdéclare annuler la commande ci-après :

Nature du bien réservé / lot.....Résidence :

Date de la commande.....
fait àle.....

Signature (s) :

*le code de la construction prévoit un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec AR notifiant le contrat préliminaire. La faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec AR.

Paraphes :

.....

Transactions - Syndic - Locations - Promotions

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.

Transactions - Syndic - Locations - Promotions

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 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.

Transactions - Syndic - Locations - Promotions

II/ MISSIONS :

Le Mandataire a été informé du contexte fiscal dans lequel a été réalisé cette opération, 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.

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

Transactions - Syndic - Locations - Promotions

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 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 »

GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS

GARANTIE DES LOYERS ET TAXES IMPAYES	Objet : couverture du risque d'impayés de loyers (loyers, charges et taxes locatives) Faits générateurs : *Impayé total pendant 2 mois consécutifs ou non *Impayé partiel égal à 1 mois de loyer dont le cumul est apprécié sur une période de 12 mois maximum Plafond d'indemnisation : jusqu'à 70 000 euros (soit 8 353 000 XPF) (incluant l'indemnisation liée aux frais de contentieux) Période d'indemnisation : jusqu'à la récupération du bien ou la limite du plafond d'indemnisation
DEGRADATIONS LOCATIVES	Objet : prise en charge des frais engagés pour le recouvrement des loyers impayés et le remboursement des dégradations locatives Frais de prise en charge : frais de procédure et de commandement de payer, honoraires d'huissier, d'avocat ou d'avoué, frais d'expulsion (frais d'intervention du serrurier, du Commissaire de Police, frais de garde-meuble, frais de déménagement). Exclusions : *Frais de gestion des impayés (lettres recommandées préalables à la phase contentieuse) *Les dépens, amendes et frais, les dommages et intérêts mis à la charge du bailleur par le tribunal
FRAIS DE CONTENTIEUX	Objet : prise en charge des coûts des travaux de remise en état du logement si les détériorations sont imputables au locataire, pendant sa période d'occupation et constatées lors de la reprise effective du logement. Plafond d'indemnisation : 7 700 euros TTC (soit 918 841 XPF) Franchise d'indemnisation : montant du dépôt de garantie imputé des frais non pris en charge par le contrat d'assurance Délai de prise en charge : dans tous les cas avant la résiliation du contrat d'assurance.

GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS

GARANTIE DES LOYERS ET TAXES IMPAYES : L'assureur s'engage à rembourser au propriétaire assuré le montant des loyers impayés par le locataire ainsi que les charges et taxes lui incombant en vertu d'un contrat de bail répondant aux conditions légales en vigueur, ainsi que les indemnités d'occupation afférentes à ce bien.

L'indemnisation intervient dans un délai de 15 jours ouvrables suivant la réception par l'assureur des documents permettant l'indemnisation, y compris le décompte trimestriel à jour de l'état de la dette.

DEGRADATIONS LOCATIVES : L'assureur s'engage à garantir le paiement des dégradations locatives causées par le locataire et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement, dans les conditions et limites prévues au contrat.

L'indemnisation se fera déduction faite du montant du dépôt de garantie effectivement détenu par l'agence. Dès l'accord de l'assureur sur le montant des réparations à réclamer au locataire, l'indemnisation se fera dans un délai de 15 jours ouvrables et dans la limite des plafonds de garantie, selon les modalités suivantes :

- Dans un premier temps, l'assureur indemniserà l'assuré, à hauteur de 50% sur la base des devis hors taxes
- Dans un second temps, le versement du solde se fera par l'assureur à réception des factures originales acquittées.

CAS D'EXCLUSIONS COMMUNES AUX GARANTIES LOYERS IMPAYES ET DEGRADATIONS LOCATIVES : en cas de cataclysme autres que les catastrophes naturelles telles que définies par la loi, en cas de guerre civile, étrangère, actes de terrorisme ou de sabotage, en cas de sinistre du aux effets directs ou indirects d'explosion, de radiation, de radioactivité, en cas de non respect par l'assuré de ses obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire, en cas de survenance d'un sinistre couvert par le contrat d'assurance multirisque habitation et garantissant le locataire pour ses obligations locatives.

FRAIS DE CONTENTIEUX : L'assureur couvre, dans la limite du plafond commun avec la garantie « loyers impayés », le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des dégradations locatives, que ces frais soient engagés par le mandataire ou par l'assureur dans le cadre du mécanisme de subrogation.

Sont expressément exclus de ladite garantie : les frais de gestion des impayés (les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse, les dépens, amendes, frais, dommages et intérêts mis à la charge du bailleur par la juridiction civile.



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC ENGAGEMENT DE MISE EN GESTION AU PROFIT DE L'AGENCE OPEN IMMOBILIER

PROPRIETAIRE(S) :

(Nom(s), prénom(s), adresse)

TPOLOGIE DU BIEN :

(F1, F2, F3, ...)

DESCRIPTION COMPLETE DU BIEN :

	OUI	NON
HONORAIRES DE GESTION COURANTE :	☐	☐
7%		

SOUSCRIPTION ASSURANCE LOYERS IMPAYES

DEGRADATIONS LOCATIVES, FRAIS DE CONTENTIEUX :	☐	☐
2,18% + Forfait de 15.000/location (126 euros)		

SOUSCRIPTION ASSURANCE PROPRIETAIRE :	☐	☐
--	--------------------------	--------------------------

NON OCCUPANT

Coût de l'assurance à la charge du propriétaire +
Frais de dossier 2.500 XPF (21 euros)

Un mandat de gestion locative en bonne et due forme vous sera transmis lorsque la vente aura fait l'objet d'une réitération chez le notaire et sera devenue définitive. De même, en fonction de la souscription ou non à la garantie loyers impayés, un avenant au mandat de gestion initial vous sera transmis pour signature.

Signature

Précédée de la mention «Lu et approuvé, bon

Pour accord »

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



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

NOTE INFORMATIVE

Nos mandats de gestion sont conclus pour une durée de UN AN avec une rémunération mensuelle hors taxes en faveur de l'agence à hauteur de SEPT POUR CENT (7%). 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 compétents (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 directement à votre domicile le mandat de gestion, le contrat d'assurance propriétaire non occupant le cas échéant, le contrat d'adhésion à l'assurance garantie loyers impayés ainsi que l'avenant au mandat de gestion en cas de souscription à cette dernière.

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

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

TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

GRILLE LOCATIVE « Résidence COCO »

Résidence « COCO », rue Arnold DALY, secteur MAGENTA – OUEMO, commune de NOUMEA.

Lots	Type	Surf habitable	Surf varangue	Surf jardin	Cellier	Parking	Estimation loyer	Estimation provisions sur charges
03	F2	47.45 m ²	11.21 m ²		1	2	790 €	85 €
06	F2	47 m ²	11.21 m ²		1	2	790 €	85 €
08	F2	60.33 m ²	15.49 m ²		1	2	915 €	85 €
09	F2	47 m ²	11.21 m ²		1	2	790 €	85 €
10	F2	46.78 m ²	11.08 m ²		1	2	790 €	85 €
01	F3	79.84 m ²	17.98 m ²		1	2	1170 €	125 €
14	F3	100.11 m ²	14.59 m ²		1	2	1250 €	125 €
16	F3	99.59 m ²	14.59 m ²		1	2	1250 €	125 €

Cette estimation est purement informative et est produite à titre indicatif, eu égard aux éléments communiqués à l'agence OPEN IMMOBILIER. En conséquence, l'estimation pourra le cas échéant être réévaluée au moment de la mise en location desdits appartements.

Nouméa, le 15 Décembre 2010

La Gérance

OPEN IMMOBILIER

Transaction - Syndic - Gestion

BP 13010 98803 Nouméa Cedex

RCS N° 2008B910653 / RIDET : 910653.001

Carte Professionnelle N° 2009-127 T et N° 2010-140 G

Garantie financière BCI Assurance GAN PRO

BCI : 17499 00010 21563902010 23

Tél/Fax : 25.10.96 - Mobilis : 78.81.21

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

SCI NOKAELA
Résidence **COCO**
20 Appartements – Magenta Ouemo – Nouméa

DESCRIPTIF SOMMAIRE

A – GENERALITES

Le présent descriptif concerne la construction d'un immeuble de type R+2 de 20 appartements composé de 13 x F2 et 7 x F3 à Ouemo, 241, rue A. DALY.

La superficie du terrain est de 16a 76ca.

L'accès de l'immeuble se fera par la rue Arnold DALY.

Pour le confort et la sécurité, un système d'interphone sera installé dans chaque appartement.

B –TERRASSEMENTS

Les travaux comprennent la mise à niveau du terrain et les fouilles des semelles ou puits en fonction de la nature et de la pente du terrain.

C – FONDATIONS - OSSATURE

Le bâtiment sera fondé selon les prescriptions du bureau d'études chargé de l'étude de sol. Les plans de structure établis par un B.E.T. seront visés par le bureau de contrôle des assurances. Les fondations sont prévues par semelles isolées. La structure du bâtiment (fondations, poteaux, poutres et voiles, toiture terrasses) est en béton armé.

D – PLANCHERS

Ils sont exécutés en béton armé de 16 à 20cm.

E – PARKING

Le nombre de stationnements pour ce Projet est de 45 emplacements. Les aires de stationnement sont situées en parking aérien. Une partie des emplacements de stationnement est couverte par le bâtiment.

F – MACONNERIES - CLOISONS

Les murs d'enveloppe et les murs de séparation seront en béton banché, 18 cm d'épaisseur pour les refends.

Les cloisons intérieures seront réalisées en placoplâtre double peau, face intérieure des pièces humides en placoplâtre hydrofuge ou fibro ciment.

G – ENDUITS EXTERIEURS

Le ragréage est sur béton banché.

H – ENDUITS INTERIEURS

Les enduits sont en plâtre.

I – CHARPENTE COUVERTURE - TOITURE

La charpente métallique et la couverture sont en tôle ondulée ou bac monopente - couleur : métal de chez CFP ou équivalent BHP. Une partie de la toiture est en dalle terrasse étanche et isolation thermique.

J – MENUISERIES INTERIEURES ET EXTERIEURES

Les menuiseries sont en aluminium teinte anodisée et vert émeraude. Les portes d'accès aux appartements seront en meranti avec placage kohu. Les portes intérieures seront alvéolaires et prépeintes. Les escaliers intérieurs des appartements sont en partie en kohu.

K – PEINTURE

Extérieur : les voiles d'enveloppe recevront une imperméabilisation pour les parties exposées et une pliolite pour les parties protégées et les ouvrages extérieurs (murs, murets, etc).

Intérieur : application d'une peinture vinylique ou acrylique. Peinture glycéro sur menuiserie bois.

L – ELECTRICITE

Conformément aux normes en vigueur.

Dans la chambre principale et salon seront prévues des prises téléphone/internet.

Une antenne collective est installée pour les chaînes de télévision local et canal Sat.

L'ensemble des chambres sera alimenté pour recevoir des climatiseurs et volets roulants.

Les chambres sont équipées de climatiseurs fournis exclusivement par TROPIC DISTRIBUTION, gamme GALANZ.

M – PLOMBERIE

Conforme aux normes N.F.

Les sanitaires sont fournis exclusivement par MODULIA, gamme SAVAL ALTORA, modèle EVOLUTION simple ou double vasques.

La robinetterie est fournie exclusivement par MODULIA, gamme TIME chromé ou similaire.

La pompe à chaleur est fournie exclusivement par SOPEMA.

Les bacs à douche sont équipés de pare-douche droit fournis exclusivement par TROPIC DISTRIBUTION, gamme GOFAR.

N – PLACARDS

Les placards et dressings sont aménagés en mélaminé 18mm hydrofuge blanc. Les façades sont en profilés Aluminium Premium.

O – REVETEMENTS DES SOLS ET MURS

Il est prévu un carrelage au sol grès cérame émaillé 45x45cm gamme SPAZIO sur toutes les surfaces intérieures et terrasses. Les plinthes sont en bambou en intérieur et carrelage en terrasse. Une faïence 25x38cm KASBAH MARAZZI est prévue sur une hauteur de 2,10m dans les salles d'eau et un grès cérame 20x20 graniti MALGA ou SERIZO MARAZZI en sol des bacs à douche. Un carreau en crédence 60x60cm de gamme GM est prévue au dessus de la plaque de cuisson des cuisines. Carrelage et faïences sont fournis exclusivement par MODULIA.

P – ASSAINISSEMENT

Conformément aux normes en vigueur.

Q – MEUBLES DE CUISINE

Les cuisines sont fournies exclusivement par SOCCO'C modèle KIFFA ou LUNA comprenant un plateau bar. L'électroménager est de marque INDESIT avec un four 56 litres classe B, une table de cuisson vitrocéramique et une hotte.

R – AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Le traitement des espaces verts (gazon) comprend un apport de terre végétale et de palmiers.

Septembre 2010

ANNEXE n°1
ATTESTATION DE GARANTIE DE LOYER
Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence Coco

Je soussigné, Clément SEGURA, gérant de la SARL OPEN IMMOBILIER au capital de 1 000 000 XFP(fixe), dont le siège social se situe à Nouméa (98 803) 7 rue du Vélodrome – BP 13010 , immatriculée au RCS de Nouméa sous le N° 2008 B 910 653, certifie et atteste à tous les réservataires de la résidence COCO qui auront donné mandat de gestion à OPEN IMMOBILIER bénéficieront des dispositions suivantes :

Au titre de la CARENCE locative : nous nous engageons à verser au réservataire devenu acquéreur, un revenu mensuel foncier de substitution égal au loyer mensuel brut prévu par l'agence immobilière OPEN IMMOBILIER, 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, et cessera à la date de la prise d'effet du bail signé par le premier locataire mis en place dans un délai de 6 mois après la livraison, et dans tous les cas dans la limite de 6 mois.

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

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A , le

SARL OPEN IMMOBILIER
Mr Clément SEGURA

le 24/05/14
OPEN IMMOBILIER

Transaction - Syndic - Gestion

BP 13010 98803 Nouméa Cedex

RCS N° 2008B910653 - Rider : 910653.001

Carte Professionnelle N° 2009-127 / Tel N° 2010-140 G

Garantie financière BCI - Assurance GAN PRO

BCI : 17499 00010 21563802010 23

Tél/Fax : 25.10.96 - Mobiles : 78.81.21

RESIDENCE COCO - OUEMO - NOUMEA

DAT 2011, LIVRAISON FIN 2011

lot	niveau	surf hab	surf varangues	n° celliers	surf celliers	surf annexes	surf jardin	n° parking	prix immo TTC	loyers CC	montant estimatif des charges
F3-01	1	80,4	14,72	1	1,97	3,37		19-20	332 139 €	1 275 €	125 €
F2-02	1	50,93	13,21	5	1,83	2,67		16-17	214 613 €	875 €	85 €
F2-03	1	48,52	11,21	4	1,97	3,44		18-1	214 613 €	875 €	85 €
F2-06	1	46,99	11,21	8	1,44	3,44		2-3	214 613 €	875 €	85 €
F2-07	1	44,51	12,4	3	1,97	3,32		29-30	199 283 €	875 €	85 €
F2-08	1	60,75	12,68	2	1,97	3,37	14,32	25-26	265 711 €	1 000 €	85 €
F2-09	1	46,99	11,21	9	1,44	3,44		27-28	199 283 €	875 €	85 €
F2-10	1	46,78	11,08	10	1,44	3,6		32-33	199 283 €	875 €	85 €
F3-11	2	80,4	14,72	11	1,97	3,44		21-22	337 249 €	1 275 €	125 €
F3-14	2	100,16	11,25	16	1,38	3,44		42-43	378 127 €	1 375 €	125 €
F3-16	2	100,92	11,21	18	1,28	3,44		38-39	378 127 €	1 375 €	125 €
F3-17	2	88	12,4	13	1,97	3,32		36-37	357 688 €	1 375 €	125 €

Le prix immobilier TTC comprend la carence locative (mise en place du premier locataire 6 mois maximum)

Estimation locative réalisée par un administrateur de biens selon une étude du marché locatif actuel.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

OPEN IMMOBILIER

Transaction - Syndic - Gestion

BP 13010 98803 Nouméa Cedex

RCS N° 2008B910653 - Ridet : 910653.001

Carte Professionnelle N° 2009-127 T et N° 2010-140 G

Garantie financière BCI Assurance GAN PRO

BCI : 17499 00010 21563902010 23

Tél/Fax : 25.10.96 - Mobiles : 78.81.21

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 -

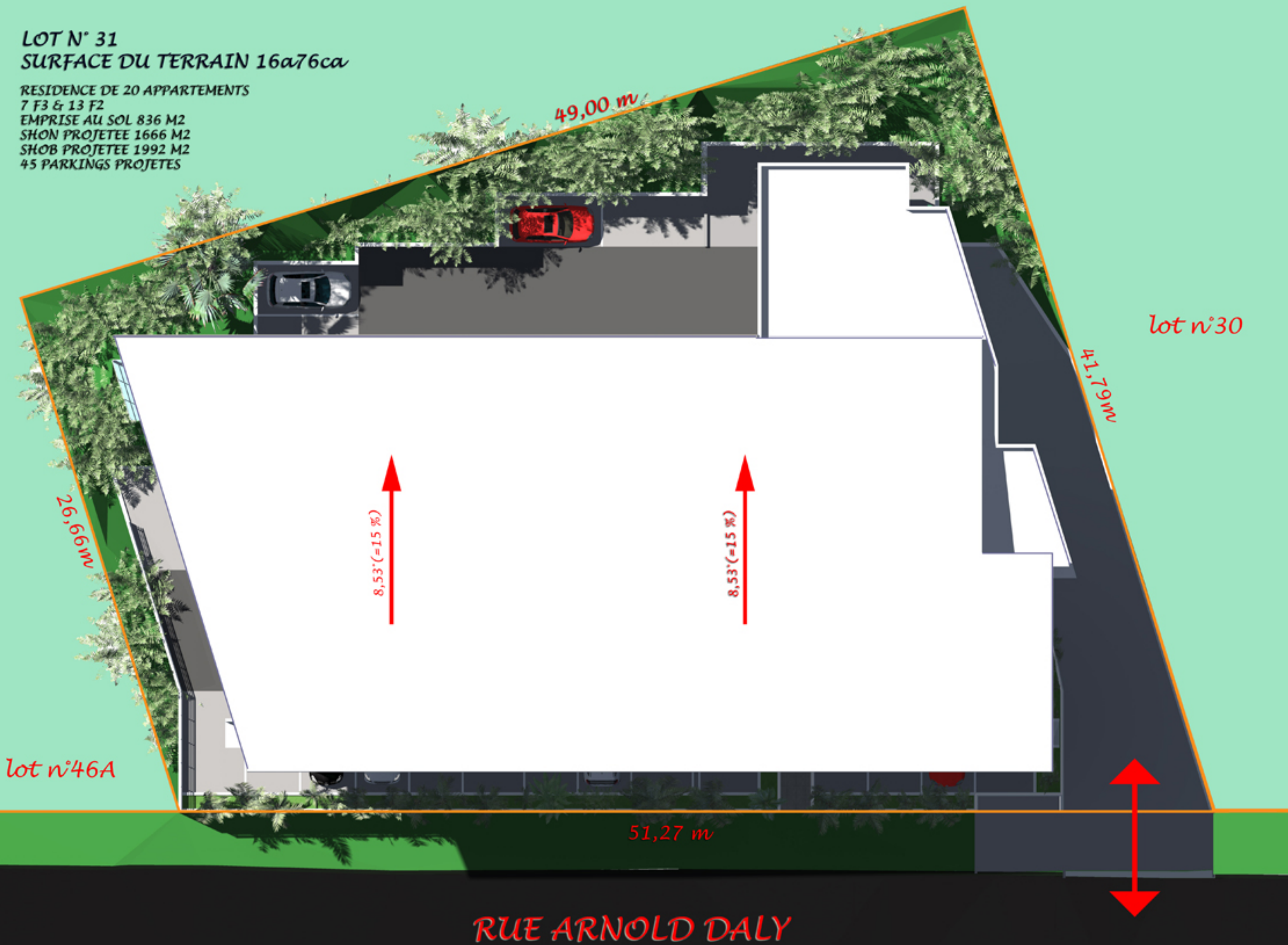
(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident

(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)

LOT N° 31
SURFACE DU TERRAIN 16a76ca

RESIDENCE DE 20 APPARTEMENTS
7 F3 & 13 F2
EMPRISE AU SOL 836 M2
SHON PROJETEE 1666 M2
SHOB PROJETEE 1992 M2
45 PARKINGS PROJETES



PLAN DE DISTRIBUTION REZ-DE-CHAUSSEE

Résidence C O C 

LOT N° 31
45 places de parkings
S.TERRAIN=16a 76ca

