

DOSSIER DE RESERVATION

La Pendjari

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
- Chèque de réservation : 5 % à l'ordre de Maître CALVET LEQUES (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 :

CONTRAT DE RESERVATION RESIDENCE LA PENDJARI

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.....

Tel domicile..... Mail.....

Profession..... Tél. bureau.....

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

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

REGIME 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 **Société dénommée NDIE**, société civile immobilière au capital de 120 000 francs CFP, dont le siège est à NOUMEA (98807), 20 rue de Monaco – BP 8199, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2008 D 925 875.

Monsieur Jacques SEBELIS, gérant de société, demeurant professionnellement à NOUMEA Baie des Citrons, 20 rue de Monaco, agissant en sa qualité de gérant statutaire de ladite société et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

Ci-après dénommé "**LE RESERVANT**"

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 LA PENDJARI** située 81 rue du 24 septembre Haut Magenta 98800 NOUMEA

Lot n°:.....type :.....surface :.....étage :.....

Varangue surface:.....

Parking : nombre : numéro :

Jardin (m2) :.....

Paraphes :

ARTICLE 3 – Prix :

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de :

.....€ **TTC IMMOBILIER**
(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 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, ni les frais de notaire et de prêt, ni les frais de dossier bancaire ; ni de procuration, ni la carence locative.

OU

.....€ **ACTE EN MAIN**
(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 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.

Le prix comprend :

- Les frais de notaire métropolitain et d'outre-mer
- Les frais d'hypothèque
- Les frais de dossier bancaire et de procuration dans la limite de 950 €
- La carence locative (maximum 3 mois).

ARTICLE 4. Paiement du prix :

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

- Réserve	5%	cumulé
- Ouverture du chantier	25 %	30 %
- Fondations achevées	5 %	35 %
- Plancher haut rez-de-chaussée	30 %	65 %
- Mise 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**.

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.

Paraphes :

ARTICLE 7. Délai de livraison :

L'acte de vente sera établi par Maître Calvet-Leques - Quartier Latin - 85 avenue du Général de Gaulle - 98 800 Nouméa

La date d'achèvement est prévue pour le 31/12/2013, la date de livraison prévisionnelle est fixée au 31/12/2013.

(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 8. 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.

- 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 9. 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 10. 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 11. 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 12. 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.

Fait en trois exemplaires, le à

SIGNATURES précédées de la mention « lu et approuvé »

Paraphes :

LE 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 réservataire 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.313-1 ;
- 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 article 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 ou 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'applique 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 COMMADE « CODE DE LA CONSOMMATION, ART.L.121-23 À L.121-26 »

CONDITIONS :

- compléter et signer ce formulaire
- l'expédier en lettre recommander 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 recommander avec AR notifiant le contrat préliminaire. La faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommander avec AR.

Paraphes :

ANNEXE N°1
ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS
D'ACQUISITION
Résidence LA PENDJARI - Nouméa

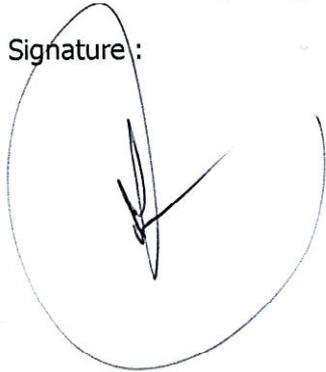
Je soussigné, Mr SEBELIS Jacques, gérant de la SCI N'DIE dont le siège social est à NOUMEA (98807) – 20 rue de Monaco – BP 8199- immatriculée au Registre du Commerce de Nouméa sous le n°925 875 N° de GESTION 2008 D536 atteste et certifie, à tous les Réservataires du programme nommé ci-dessus que dans la mesure où le prix mentionné dans le contrat préliminaire est un prix « Acte en mains », celui-ci englobe :

tous les frais, droits et honoraires accessoires aux actes authentiques de vente et de prêt, y compris les frais d'inscriptions hypothécaires, de caution ou de privilège de prêteur de deniers, pris au profit de tous organismes prêteurs, ainsi que les frais de procuration et des frais de dossier bancaire dans la limite de 950 € TTC (à l'exception des frais d'assurance de prêt).

A *Nouméa*, le 8.6.12

Pour la SCI N'DIE, son gérant, Mr SEBELIS Jacques,

Signature :



ANNEXE n°2
ATTESTATION DE GARANTIE DE LOYER
Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence LA PENDJARI - Nouméa

Je soussigné, Mr SEBELIS Jacques, gérant de la SCI N'DIE dont le siège social est à NOUMEA (98807) – 20 rue de Monaco – BP 8199- immatriculée au Registre du Commerce de Nouméa sous le n°925 875 N° de GESTION 2008 D536 atteste et certifie à tous les Réservataires du programme nommé ci-dessus que dans le cadre du mandat de gestion que nous avons signé avec OPEN IMMOBILIER, gestionnaire de l'immeuble, tous les réservataires de la résidence ci-dessus 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 prévu sur la grille de prix de 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 et ne saurait excéder 3 mois de loyer.

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

Au titre de la VACANCE locative : nous nous engageons à proposer à l'acquéreur une garantie locative vacance/loyer impayé souscrite auprès d'une compagnie d'assurance, respectant les conditions de garanties détaillées dans le tableau ci- annexé.

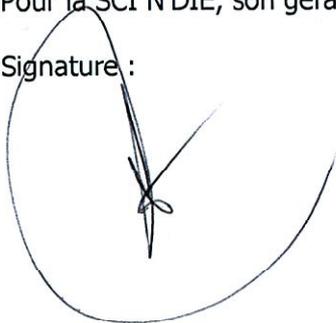
Cette garantie locative prendra effet à la date d'entrée du premier locataire dans le logement désigné dans le contrat préliminaire à la condition expresse que l'acquéreur souscrive le contrat d'assurance lié à cette garantie et verse aux moments convenus les primes correspondantes.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A *Nouméa*, le *8.6.12*

Pour la SCI N'DIE, son gérant, Mr SEBELIS Jacques,

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



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

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.

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 »

SCI N'DIÉ

RESIDENCE LA PENDJARI

81, rue du 24 septembre – Haut Magenta
98800 Nouméa

DESCRIPTIF SOMMAIRE

A — Généralités : Le projet de résidence « LA PENDJARI » est situé sur les lots n° 105, 106 et 18 d'une surface de 25a 46ca.

Le bâtiment est à R+2 avec combles non aménagés. Les caves sont enterrées en sous-sol.

Le projet a été conçu en accord avec les services techniques de la ville de Nouméa en ce qui concerne la côte d'assise du projet (environ 30.00 NGNC).

Les logements sont répartis de part et d'autre d'une coursive centrale de desserte. Un espace central ventilé naturellement sépare les logements. Cet espace est couvert.

Les appartements sont au nombre de 33 pour 20 F2, 10 F3, et 3 F4.

Deux appartements F2 sont situés au rez-de-chaussée.

Les parkings sont sécurisés.

B — Distribution : L'accès à la résidence se fait par la rue du 24 septembre et distribue les 56 emplacements de stationnement.

Les étages sont accessibles au moyen de 2 cages d'escaliers et d'un ascenseur aux normes « personnes handicapées ».

Les appartements sont orientés sur les limites. La ventilation est traversière.

L'accès aux caves se fait par la cage d'escalier Nord.

Nous trouvons au rez-de-chaussée :

- 2 appartements F2.

A l'étage 1 :

- 10 appartements F2.
- 5 appartements F3.
- 1 appartement F4.

À l'étage 2 :

- 7 appartements F2.
- 5 appartements F3.
- 2 appartements F4.

C — Assainissement : Les eaux sont traitées conformément aux règlements en vigueur.

D — Coloris : Le projet est prévu à dominante grise (couverture : gris ou métal), aluminium anodisé naturel, murs d'enveloppe de couleur blanche ou gris clair ; les enveloppes des cages d'escalier sont prévues de couleur vive (parme) ainsi que les murs présents en parking du rez-de-chaussée (ocre – orange).

Une nuance de gris plus soutenue pourra être appliquée en linaire sous couverture et en structure rez-de-chaussée.

E — Construction :

Terrassements :

- Les terrassements incluent les déblais, remblais compactés.

Gros œuvre :

- Fondations.
- Structure, poteaux, poutres, voiles planchers, murs de soutènements, murets extérieurs en béton armé.
- Assainissement conforme aux normes en vigueur.

Plâtrerie – Cloisons – faux-plafonds :

- Conformes aux normes N.F.

- Cloisons intérieures en plaques de plâtre – faux plafonds en plâtre – enduits plâtres sur l'ensemble des voiles et maçonneries intérieures.

Charpente couverture :

- Charpente métallique et couverture tôle avec sous forgets dito.

Peinture :

- De type I3 en enveloppe extérieure, pliolite sur murets extérieurs et poteaux rez-de-chaussée.
- Acrylique en volumes intérieurs.

Electricité :

- Prises Canal SAT
- Boitiers téléphoniques
- Climatisation des chambres.
- Conforme aux normes en vigueur.
- Transformateur prévu en angle Nord du terrain.
- Appareillage de type LEGRAND ou similaire.

Ascenseur :

- Ascenseur aux normes pour personnes à mobilité réduite, desserte pour les étages 1 et 2.

Plomberie :

- Conforme aux normes N.F.
- Pare-douches
- Raccordement en attente pour lave-linge, lave-vaisselle.
- Pompe à chaleur.
- Meubles vasques en salle d'eau avec miroir.

Menuiserie aluminium :

- L'ensemble des menuiseries extérieures est en aluminium anodisé couleur naturelle. Volets roulants non prévus.

Menuiserie bois :

- Les portes, portes de placards et gaines techniques sont en bois à peindre.
- Placards aménagés avec étagères et penderie.

Revêtements :

- Les sols sont revêtus de carrelage grès émaillé 1^{er} choix 40x40 et les murs des pièces humides de faïence (volumes de douches).

Cuisine :

- Meubles bas et hauts stratifiés avec évier, four, plaque de cuisson et hotte.

G — Espaces verts : Arbres à ombrage et palmiers en zones vertes – engazonnement.

H — Clôture : La résidence est clôturée et sécurisée (portail électrique et portillon).

Avril 2012



Résidence La Pendjari

Immeuble de 33 Appartements
81, rue du 24 Septembre
Haut Magenta - Nouméa
Nouvelle-Calédonie



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)



Securities & Financial Solutions

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.