

COMPROMIS DE VENTE

« VILLAS TIARÉ » NOUMÉA - NOUVELLE-CALÉDONIE

LE RÉSERVATAIRE

LE CO-RÉSERVATAIRE

Nom (jeune fille)	.....	.....
Prénom(s)	.....	.....
Adresse	.....	.....
Code postal	.....	.....
Ville	.....	.....
Date de naissance	.....	.....
Lieu de naissance	.....	.....
Nationalité	.....	.....
Tel. Domicile	.....	.....
Tel. Portable	.....	.....
Courriel	.....	.....
Profession	.....	.....
Ressources brutes annuelles	.....	.....

Célibataire ☐ Epoux(se) de ☐ Veuf(ve) de ☐ Divorcé(e) de ☐ Pacsé(e) à ☐

MARIAGE/PACS & CONTRAT

Date	Régime Matrimonial
Lieu	Code Postal
Date du Contrat	Code Postal
Notaire (Nom & Adresse)	

CHANGEMENT DE RÉGIME

Date de l'Acte ou du Jugement de changement	Régime Matrimonial
Notaire (Nom & Adresse)	
Si Divorce : Date du Jugement	Lieu du Jugement
Si Décès : Date du Décès du conjoint	Lieu du Décès

ET

La société venderesse :	La SCI EMAPHY au capital de 300.000 FCFP
Immatriculée au RCS de :	NOUMÉA sous le numéro B709113
Ayant son siège social à :	NOUMÉA
Représentée par son gérant :	MONSIEUR CLÉMENT MORI,
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.	

Paraphe(s)

ARTICLE I – SPÉCIFICATIONS

Article 1.1. — Consistance des Biens Réservés

LE RESERVANT entreprend la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain d'une superficie d'environ 54 ares 51 centiares, formant le lot n° QUATRE VINGT NEUF (89) du quartier du 7ème kilomètre, quartier du 7ème kilomètre, provenant du lot 107 GPIE/PARCELLE 3B du lotissement des lots presqu'île de Nouméa et figurant à l'inventaire cadastral : 652-540-16-79.

Le Bien réservé est le suivant :

Lot n°	
Parking n°	

Description générale de l'immeuble projeté :

Le projet de construction envisagé par le RESERVANT consiste en la construction de 6 villas en Triplex. Pour chacun de ces lots, les millièmes de copropriété sont établis dans un Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de division conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur le régime de la copropriété auquel sera soumis l'ensemble immobilier à son achèvement. Les indications relatives à la consistance de l'immeuble et à la qualité de la construction sont mentionnées aux articles 2.1 et 2.4 ci-après.

Article 1.2. — Prix de vente

La vente si elle se réalise aura lieu moyennant un prix acte en main ferme et définitif net de :

- En F CFP :
-
- En Euros :
-

Article 1.3. — Règlement du prix

Le prix ci-dessus sera payable conformément au tableau ci-après et aux règlements définis par l'article R 231-7 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- 15% à la signature de l'acte notarié (augmenté de tout ou partie des tranches ultérieures selon qu'à la signature dudit acte, elles sont ou non réalisées), cette somme incluant celle versée aux présentes.
- 25% à l'achèvement des fondations,
- 20% à l'achèvement de la dalle basse du 1er étage
- 15% à la mise hors d'eau
- 10% à la mise hors d'air
- 10% à l'achèvement,
- 5% du prix de vente à la livraison

La fraction du prix stipulé payable après la signature de l'acte sera exigible par fractions, conformément à l'échelonnement ci-dessus.

Article 1.4. — Modalités de financement — Prêts

Le Réservataire déclare qu'il entend faire son affaire personnelle du financement de l'acquisition des biens, objet du présent contrat.

Etant précisé que le Réservataire se propose de financer l'acquisition des biens objet de la présente réservation aux moyens :

- de fonds propres d'un montant de :
- d'un PRET pour un montant de :
- Consenti par la Banque :
- Pour une durée totale de :
- Au taux maximum (hors assurance) de : %.

Le Réservataire devra effectuer le dépôt de sa demande de prêt auprès de l'organisme choisi dans un délai maximum de QUINZE JOURS à compter de ce jour et en justifier au Réservant en retournant la fiche de demande de prêt visée par la banque, sous peine de caducité des présentes sans mise en demeure préalable dont seul le Réservant pourra se prévaloir.

Dans le cas où le Réservataire se verrait refuser le ou les prêts spécifiés à l'article 1.4 ci-dessus, ce dont il devra justifier par lettre émanant du ou des organismes prêteurs, il aura la faculté de notifier au Réservant, par lettre recommandée avec avis de réception, qu'il n'entend pas se maintenir dans les liens du contrat, dans un délai de 7 jours.

Par suite, le dépôt de garantie lui sera restitué et le réservant reprendra la libre disposition des biens objet du présent contrat.

Toutefois, dans le cas où le réservataire ne respecterait pas les engagements qu'il a pris comme il est dit précédemment en vue de l'obtention du ou des prêts, et au terme de l'article 3.2, le réservant aura la faculté de poursuivre la réparation de la faute ainsi commise par le réservataire.

Il est ici précisé qu'au cas où l'acte de vente devrait être établi sous condition suspensive par application de l'article L.312-16 du Code de la consommation, le délai de la condition suspensive sera fixé à un mois à compter de l'acte de vente et en cas de non réalisation de la condition, la vente sera de plein droit nulle et non avenue et l'acquéreur supportera définitivement les frais et droits de l'acte de vente annulé, ainsi que ceux de l'acte ayant constaté la non réalisation de la condition.

En cas de réalisation de cette condition, un acte le constatant sera dressé par le notaire ayant reçu la vente, à l'occasion duquel l'acquéreur devra verser les sommes exigibles en fonction de l'état d'avancement des travaux au jour de la signature dudit acte. L'acquéreur supportera, outre les frais de l'acte de vente sous condition suspensive ceux afférents à l'acte destiné à constater la réalisation de cette condition.

Article 1.5. — Montant du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie dont le régime est déterminé à l'article 3.5 ci-après est d'un montant total de 5% du prix de vente, soit€

Paraphe(s)

ARTICLE II – INFORMATIONS

Article 2.1. — Programme de construction

Le Réservant projette d'édifier la construction d'un immeuble d'habitation.

Cet ensemble immobilier, dénommé « Villas Tiaré », est réalisé à Nouméa (NOUVELLE-CALÉDONIE).

Article 2.2. — Situation juridique

L'ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique BAUDET, notaire associé à Nouméa le 28 janvier 2005, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de Nouméa, le 8 février 2005, volume 4455, numéro 18.

Cet acte a fait l'objet d'un avenant 16 mars 2005, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de Nouméa, le 24 mars 2005, volume 4482, numéro 8

Article 2.3. — Permis de Construire

Le permis de construire a été délivré suivant arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de Nouméa numéro 2004/1539 en date du 5 novembre 2004.

Le permis de construire a fait l'objet d'un constat d'affichage tant sur le terrain qu'en Mairie de Nouméa.

Article 2.4. — Caractéristiques prévisionnelles de la construction

La qualité de construction résulte de la note technique dont un exemplaire signé par les parties est joint à la présente réservation.

Cette note indique, à titre prévisionnel, la nature et la quantité des matériaux et des éléments d'équipement privatifs ainsi que des équipements collectifs qui présentent une utilité pour les biens réservés.

Article 2.5. — Délai prévisionnel d'achèvement

La Date d'Achèvement des Travaux est prévue au 31/12/2013.

L'achèvement s'entend au sens de l'article R.261-I du Code de la Construction et de l'habitation dès lors que seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens réservés conforme à leur destination.

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais tels que les intempéries, cyclones, la grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment ou spéciale à l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier, le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une ou des entreprises effectuant les travaux, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquences la suspension ou l'arrêt des travaux, les

troubles résultant de mouvement séditieux ou accidents de chantier.

Article 2.6. — Contrôle de la construction

La réalisation des ouvrages est placée sous le contrôle technique du bureau d'études SOCOTEC.

ARTICLE III – RÉSERVATION

Le Réservant, par les présentes, dans les conditions de l'article L.261-15 du Code de la Construction et de l'habitation et des articles R.261-25 à R.261-31 dudit code, s'engage à réserver au profit du Réservataire les biens spécifiés à l'article 1.1 ci-dessus en contrepartie du versement par le Réservataire du dépôt de garantie visé à l'article 1.5 ci-dessus, le tout dans les conditions des présentes.

Article 3.1. — Prix des Biens réservés

Si elle se réalise, la vente des biens objet de la présente réservation, aura lieu moyennant le prix spécifié à l'article 1.2 ci-dessus.

Il est précisé que le prix indiqué comprend :

- les frais d'actes notariés de vente ;
- les frais d'hypothèque ou de garantie du prêt ;
- les frais de dossier bancaire,
- les frais de procuration.

Il est précisé que le prix indiqué ne comprend pas :

- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le Réservataire ;
- le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés ;
- les frais de copropriété de l'immeuble à compter de la date à laquelle il aura été notifié au Réservataire que les locaux sont mis à sa disposition.

Le prix sera payable conformément aux stipulations de l'article 1.3 ci-dessus.

Tout retard dans le paiement d'un terme entraînerait une pénalité de 1% par mois de retard appliqué au montant de la somme non réglée à bonne échéance.

Les règlements devront être effectués dans le délai de 15 jours suivant l'envoi de chaque attestation d'avancement des travaux établie dans les conditions précisées dans l'acte de vente.

Article 3.2. — Prêts

Le Réservataire déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement de l'opération.

En tant que de besoin, le Réservataire déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe :

- à l'obtention du financement qu'il envisage de solliciter,
- à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles

Paraphe(s)

- à la réalisation, sauf imprévu, des garanties demandées par l'établissement prêteur.

Il s'oblige à effectuer tout ce qui est nécessaire ou utile à l'obtention du ou des prêts spécifiés à l'article 1.4 ci-dessus, et à veiller au respect des délais suivants :

- 15 jours pour produire une attestation de dépôt bancaire du dossier de financement
- 20 jours pour en transmettre la synthèse au Réservant.
- 45 jours pour fournir un ou plusieurs accords de prêts nécessaires au financement du lot réservé.

A défaut, le Réservant, se réserve la faculté de dénoncer la présente réservation.

Article 3.3. — Forme de l'offre de vente et mode de réalisation de la vente

Le Réservant, dans le délai spécifié à l'article 2.5 ci-dessus, notifiera au Réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, le projet d'acte de vente des biens et dépôt de garantie objets de la présente réservation.

Bien entendu, cette notification ne pourra être faite que si toutes les conditions nécessaires à la réalisation de la vente sont réunies, notamment l'existence de l'une des garanties d'achèvement visées à l'alinéa (a) de l'article 3.4 ci-après.

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'habitation, la notification doit être faite avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant Notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

La vente sera réalisée par devant la SCP BERNIGAUD & BERGEOT, Notaires associés à Nouméa.

Si le réservataire ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le Réservataire fait connaître son intention de ne pas donner suite, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix, le Réservant pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même, toute demande formulée par le Réservataire qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le Réservant pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

Si les conditions suspensives ont été réalisées, et que la vente n'a pas été signée par suite du refus de l'une des parties, cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe.

Si le défaut de réitération à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'Acquéreur, le Vendeur

pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'Acquéreur de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer des biens dont s'agit pour les vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera.

Article 3.4. — Conditions de la vente éventuelle

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code Civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées.

a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R.261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R.261-23 du même code.

b) Le vendeur conservera les pouvoirs du Maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

c) La vente aura lieu avec garantie de contenance du terrain, de la surface et des côtes des locaux.

Toutefois, les différences de 5% maximum des surfaces ou des Côtes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

d) Sous réserve de l'obtention préalable du certificat de conformité, l'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article 19 du décret de 1967, ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions stipulées sous le paragraphe 3.1 sus-énoncé.

L'Immeuble est réputé achevé au sens de l'article R-261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil.

e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

Paraphe(s)

f) Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 164-1 du Code Civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code Civil, observation faite que pour son application le point de départ de la garantie sera la réception des travaux effectués par le vendeur avec ou sans réserves.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat. En cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

Article 3.5. — Dépôt de Garantie

En contrepartie de la réservation qui lui est consentie, le Réserveur s'oblige à verser à un compte ouvert à son nom auprès de l'office notarial SCP BERNIGAUD & BERGEOT, Notaires associés à Nouméa au moyen d'un chèque libellé à l'ordre de la SCP BERNIGAUD & BERGEOT.

La somme non productive d'intérêts, indiquée à l'article 1.5 ci-dessus, à titre de dépôt de garantie, indisponible, incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera sans effet. En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes.

1° En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt sera viré par le dépositaire au compte du vendeur pour servir au paiement de la fraction du prix payable par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

2° Au cas où le Réserveur n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, ou bien au cas où la vente serait offerte et où le Réserveur renoncerait à acquérir pour l'une des causes visées aux alinéas b), c), d) de l'article R.261-31 ci-après reproduit du code de la construction et de l'habitation ouvrant droit au remboursement du dépôt, le Réserveur devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa demande motivée du remboursement au Réserveur et au dépositaire s'il reconnaît ou s'il conteste le droit du Réserveur au remboursement. S'il reconnaît son droit ou à défaut de contestation dans le délai de quinzaine susvisé, le dépositaire devra rembourser le dépôt, sans retenue ni pénalité, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du réservataire. En cas de contestation du Réserveur, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

3° Au cas où, la vente lui ayant été offerte, le Réserveur renoncerait à acquérir pour une cause autre que celles visées au 2° du présent article, le montant du dépôt de garantie sera acquis au Réserveur auquel il sera versé par le dépositaire sur justification par le Réserveur de la notification de l'offre de vente visée à l'article 3.3 ci-dessus et si, dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a reçu aucune demande de

remboursement du réservataire fait conformément aux prévisions du 2° du présent article.

Article 3.6. — Reproduction de textes légaux

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R.961-27 du Code de la Construction et de l'habitation, les dispositions des articles R.261-28 à R.261-31 sont reproduites littéralement ci-après

Article R.261-28 : *Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix de vente si le délai de la 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 le délai excède deux ans.*

Article R.261-29 : *Le dépôt de garantie est fait à compte spécial ouvert au nom du Réserveur dans une Banque ou un Etablissement 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 comportant une rubrique par Réserveur.

Article R.261-30 : *Le Réserveur doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois 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 de 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 à 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 p. 100.*

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 à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article 3.7. — Remise de Pièces

Le Réserveur reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et de ses annexes, à savoir :

- La notice technique visée à l'article 2.3 ci-dessus ;
- Le(s) plan(s) à l'article 1.1 ci-dessus ;
- Le plan de masse ;
- Les plans de parking.

ARTICLE IV- FORMALITÉS

Article 4.1. — Modalités de rétractation

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Réserveur qui pourra dans le délai de 7 jours à compter de la réception de cette lettre exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au

Paraphe(s)

réservant. Dans ce cas, le dépôt de garantie, s'il a été effectué, devra être restitué au Réservataire par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans le meilleur délai à cet effet la rétractation sera notifiée par le Réservataire au dépositaire dans la même forme que ci-dessus.

Article 4.2. — Notifications

Toutes notifications à faire en vertu des présentes pourront l'être valablement au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 4.3. — Faculté de Substitution

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du RESERVATAIRE soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais, dans ce cas, le RESERVATAIRE restera solidairement obligé, avec la personne substituée ou désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente.

Fait àle.....

En deux exemplaires

Le Réservant

Pour la SCI EMAPHY
MONSIEUR CLÉMENT MORI

Le Réservataire

(Mention Manuscrite « Lu et Approuvé »)

Le Co-Réservataire

(Mention Manuscrite « Lu et Approuvé »)

Article 4.4. — Réquisition

VENDEUR et ACQUEREUR 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.

Article 4.5. — Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

Paraphe(s)