

DOSSIER DE RESERVATION

Villas Tiaré

Documents à joindre :

- ☐ Contrat (soit immobilier, soit acte en main) : **X 2**
- ☐ Annexes promoteur si achat acte en main : **X 2**
- ☐ Mandat de gestion locative : **X 2**
- ☐ Descriptif sommaire : **X 2**
- ☐ Plan du lot : **X 2**
- ☐ Plan de masse : **X 2**
- ☐ Fiche d'état civil : **X 1**
- ☐ Chèque de réservation : 5 % à l'ordre de Maître BERGEOT (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 :

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 immobilier (hors frais d'acte) 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 ne comprend pas :

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

Paraphe(s)

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.

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 1641 du Code Civil, étant précisé

Paraphe(s)

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 Réserveur. 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 Réserveur 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 Réserveurs 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 Réserveur 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 Réserveur :*

- 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 Réserveur 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 Réserveur. Dans ce cas, le dépôt de garantie, s'il a été effectué, devra être restitué au Réserveur par le dépositaire, sans retenue ni pénalité dans le meilleur délai

Paraphe(s)

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.

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.

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 »)

Paraphe(s)

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 séditionnel 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)

ANNEXE N°1
ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS
D'ACQUISITION
Résidence Villas TIARE
N. 11/13/15/16/17/18

La Société dénommée **EMAPHY**, société civile au capital de 300.000 FCFP, dont le siège est à NOUMEA (98800), 67 rue Voltaire, PK 7, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro B 709 113.

Ladite société représentée par Monsieur Clément **MORI**, agissant en sa qualité de co-gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

Agissant en sa qualité de co-gérant certifie et atteste, 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 04 Avril 2013

Pour la EMAPHY, son co-gérant, Mr Clément MORI.,
Signature :



ANNEXE n°2
ATTESTATION DE GARANTIE DE LOYER
Conditions de vente spécifiques au programme
Résidence Villas TIARE
N. 11/13/15/16/17/18

La Société dénommée **EMAPHY**, société civile au capital de 300.000 FCFP, dont le siège est à NOUMEA (98800), 67 rue Voltaire, PK 7, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro B 709 113.

Ladite société représentée par Monsieur Clément **MORI**, agissant en sa qualité de co-gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

Agissant en sa qualité de co-gérant certifie et atteste 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 04 Avril 2013

Pour la EMAPHY, son co-gérant, Mr Clément MORI. ,
Signature :





TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

Inscrit au Registre des Mandats de location sous le numéro :

PROCURATION ET MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Au Profit de :

L'AGENCE IMMOBILIERE « OPEN IMMOBILIER »

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

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

Entre les soussignés, ci-après dénommés

LE MANDANT :

Nom, prénom :

Date et lieu de naissance :

Profession :

Adresse du domicile :

Propriétaire du bien ci-dessous désigné :

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

Loyer mensuel hors charges :

LE MANDATAIRE :

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

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

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

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



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

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

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

DESIGNATION :

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

I/ DUREE :

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

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

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

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

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

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

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

II/ MISSIONS :

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

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

TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

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

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

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

III/ REMUNERATIONS DU MANDATAIRE :

La rémunération du mandataire est fixée à :

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

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

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

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

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

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



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

sommes lui revenant.

IV/ ELECTION DE DOMICILE :

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

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

A Nouméa, le

LE MANDANT

Précédée de la mention

manuscrite « bon pour mandat »

LE MANDATAIRE

Précédée de la mention

manuscrite « mandat accepté »



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

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

PROPRIETAIRE(S):

TYPOLOGIE DU BIEN :

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

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

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

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

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

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

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

Date et signature

Précédée de la mention

« Lu et approuvé, bon pour accord »

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

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



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

NOTE INFORMATIVE

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

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

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

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

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

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



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.

LES VILLAS TIARE

GENERALITES – PROGRAMME des TRAVAUX

VILLAS F4 – R+1 LOT 89 rue Jacques IEKAWE PK7 NOUMEA

OBJET :

Ce présent descriptif concerne le projet de construction de villas F4 R+1 d'une surface habitable unitaire de :

N° VILLA	SURFACE HAB	Surface terrasse	Garage
11	113.41	14.64	35.98
13	113.41	14.64	35.98
15	115.88	14.64	35.98
16	112.56	14.14	36.60
17	112.56	14.14	36.60
18	111.54	14.14	36.60

TERRASSEMENT :

Les travaux comprennent les terrassements.

FONDATIONS :

Longrines en béton armé sur semelles isolées avec acier en attente pour constituer une armature.

Poteaux en béton armé.

Béton dosé à 350 kg de CPJ45 par mètre cube. Le ferrailage sera exécuté conformément aux plans béton armé avec un enrobage minimum de 3 cm.

Les murs de soutènement et le dimensionnement des fondations se feront en accord avec le bureau de contrôle technique et le laboratoire de sol.

Les murs extérieurs seront en agglos de 20.

DALLE :

Toutes dalles sur remblais seront soigneusement compactées et auront au moins 10 cm d'épaisseur. Dalle plancher en béton armé conformément aux plans.

MURS INTERIEUR & EXTERIEURS :

Les murs extérieurs seront en agglos de 20 hourdés.

Les cloisonnements intérieurs seront en Placoplatre de 7.5 sur ossature métallique.

ENDUITS INTERIEURS :

Enduit au plâtre sur les murs périphériques intérieurs. Les plafonds seront placoplâtre sur ossature métallique indépendante.

ENDUITS EXTERIEURS :

Les enduits extérieurs seront réalisés en enduit monocouche hydrofuge en 2 couches finition grain rustique écrasé, ou selon le cas en enduit traditionnel peint.

CHARPENTE COUVERTURE :

La toiture sera en tôles ondulées, sur structure métallique, de couleur selon permis de construire, sisalation et accessoires divers. Sous-forgets PVC, bandeaux métallique.

MENUISERIES INTERIEURES & EXTERIEURES :

ALUMINIUM

Les menuiseries seront en aluminium laqué blanc. Les volets roulants ne sont pas prévus.

BOIS

La porte d'entrée sera âme pleine en bois.

Les portes intérieures seront post-formées, à âmes alvéolaires

L'ensemble des plinthes intérieures sera en bois exotique, sauf dans la salle de bains.

PEINTURE :

Les murs intérieurs seront peints en « PANTEX 900 » mat de chez La Seigneurie, ou similaire.

Les menuiseries bois seront laquées en « SOYTEX » de chez La Seigneurie, ou similaire.

L'ensemble des boiseries, plinthe et bâtis seront lazurées

ELECTRICITE :

L'électricité sera conforme aux normes en vigueur. Appareillage de qualité, de type « LEGRAND », ou similaire.

Les alimentations climatiseurs sont prévues dans les chambres.

PLOMBERIE :

Appareillage ordinaire de type « PORCHER », ou similaire et robinetterie. Il sera prévu un chauffe-eau type cumulus ou pompe à chaleur. Bac à douche en céramique, wc complet type Porcher avec chasse d'eau à bouton poussoir, installation machine à laver le linge et lave-vaisselle, robinet de puisage extérieur.

PLACARDS :

Il sera prévu des placards coulissants dans les chambres: 1/3 rangement (type Clairson), 2/3 penderie.

Portes sur rail blanc aluminium et habillage stratifié de couleur au choix.

MOBILIER :

CUISINE : une cuisine équipée est prévue avec un budget de 350 000 Fr. comprenant un four, une plaque, et une hotte, meuble de rangement haut et bas et plateau stratifié.

MEUBLES DE SALLE DE BAIN : un meuble simple vasque avec rangement, miroir, est prévu dans chaque salle d'eau.

PARE-DOUCHE : Un pare-douche est prévu Verre clair et montants aluminium blanc.

REVETEMENT DE SOL & MURS :

Carrelage grés émaillé 30 x 30 1^{er} choix dans toutes les pièces, plinthes en carrelage en extérieur et dans les salles d'eau uniquement. Faïences

dans la salle d'eau (hauteur 1.80 m/ sol environ) au droit des bacs à douche.

ASSAINISSEMENT :

L'assainissement sera conforme au règlement du lotissement.

COMMUNS :

L'accès aux villas sera entièrement revêtu en béton bitumineux (enrobé) avec bordure béton et caniveaux nécessaires à la récupération des eaux de parkings.

Nouméa

Nouméa



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)