

11407201
AB/CS/FP

« RESIDENCE DIAMOND HEAD »
CONTRAT DE RESERVATION
(Appartement n° _____, Parkings n° _____)

Entre les soussignés :

1°) Le Réservant

La Société dénommée **N.T.D.ONE**, société à responsabilité limitée au capital de 100 000 XPF, dont le siège est à Nouméa (98803), 5 rue du Docteur Ginies, Anse Vata, BP 13835, et immatriculée au Régistre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2011 B 1 067 750.

Représentée par Monsieur Clément SEGURA, co-gérant de la société.

Ci-après dénommée le « RESERVANT »

2°) Le Réservataire

Monsieur

Né le _____ à _____

Profession :

Madame

Née le _____ à _____

Profession :

S'il y a lieu :

Mariés à _____

le _____

Contrat de mariage : Oui – Non (Barrer la mention inutile)

Si oui :

Nom du Notaire rédacteur du contrat de mariage :

Date du contrat de mariage :

Régime matrimonial adopté :

PACS : Oui – Non (Barrer la mention inutile)

Si oui :

Date du contrat :

Lieu d'enregistrement du PACS :

Tél : ♦ Domicile :

♦ Portable :

♦ Travail :

♦ Fax :

Courriel :

Précision étant ici faite qu'en cas de pluralité de personnes, celles-ci agiront solidairement et indivisément entre elles, sans que cette solidarité ne soit rappelée à chaque fois.

Ci-après dénommé le « RESERVATAIRE »

Il a été convenu le présent contrat de réservation portant sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier à édifier sur un terrain situé sur la commune NOUMEA, quartier Anse Vata, 5 Rue du Dr Ginieys

Préalablement les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

I - Nature juridique du présent contrat

Il est tout d'abord précisé que la conclusion du présent contrat de réservation est proposée par **LE RESERVANT** au **RESERVATAIRE** dans un but de commercialisation potentielle de l'ensemble immobilier dont l'édification est envisagée.

Précision étant ici faite :

- Que **LE RESERVANT** va acquérir le terrain sur lequel l'ensemble immobilier doit être édifié suivant acte à intervenir au rang des minutes de Maître Antoine BERGEOT, notaire associé à NOUMEA et que les présentes sont soumises à la condition que **LE RESERVANT** ait pu :
 - Se rendre propriétaire de l'assiette foncière
 - Obtenir la garantie bancaire d'achèvement nécessaire à la réalisation dudit ensemble immobilier.

A ce titre, les parties conviennent et reconnaissent que le présent contrat confère exclusivement au **RESERVATAIRE** l'exercice d'un droit de préférence sur l'objet de la réservation.

Toutefois, en raison des contraintes techniques diverses attachées au montage de l'opération, il est convenu et accepté de part et d'autre que la nature juridique du contrat constituant exclusivement au profit du **RESERVATAIRE** l'exercice de ce droit de préférence, restera maintenu quel que soit l'état d'avancement des travaux de l'ensemble immobilier au moment de la conclusion des présentes, et ce, jusqu'à notification de l'offre de vente par le **RESERVANT**.

En cas de non réalisation de la vente, les droits et obligations des parties seront précisément limités au sort du dépôt de garantie dans les cas qui seront définis ci-après.

La nature de ces droits et obligations ne pourra faire l'objet d'aucune modification au profit de l'une ou de l'autre des parties, en particulier sous forme d'une requalification en promesse de vente.

En conséquence de ce qui précède et compte tenu de la limitation réciproque des engagements pris par l'une ou l'autre des parties, la non réalisation de la vente ne pourra jamais donner lieu à indemnité soit au profit du RESERVANT soit au profit du RESERVATAIRE, hors les cas prévus ci-après au chapitre concernant le sort du dépôt de garantie.

II - Situation de l'immeuble que LE RESERVANT se propose de construire et de vendre

LE RESERVANT se propose d'entreprendre la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis Commune de NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), Section Anse Vata, lotissement LEGRAND d'une superficie de VINGT QUATRE ares VINGT SIX centiares (24a 26ca) formant le lot numéro **CENT VINGT CINQ (125)** du lotissement LEGRAND, (réunion des ex lot 61A et 56A1),

Figurant à l'inventaire cadastral sous les références suivantes :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
648533-7558	125	ANSE VATA Lotissement LEGRAND	24a 26ca

III- Description de l'ensemble immobilier à édifier

Cet **ENSEMBLE IMMOBILIER** qui sera dénommé "DIAMOND HEAD" comprendra après achèvement un bâtiment unique à usage d'habitation comprenant, un sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et des combles sous toiture.

DESCRIPTION DU BATIMENT PAR NIVEAU

Au SOUS-SOL

- 30 (trente) caves
- 35 (trente cinq) emplacements à usage de parking pour un véhicule automobile avec rampe d'accès
- 2 locaux techniques
- 1 ascenseur
- 1 escalier donnant accès aux niveaux supérieurs
- 1 Hall de distribution et les dégagements communs
- 1 emplacement fauteuil roulant

Au REZ-DE-CHAUSSEE

- 40 (quarante) emplacements à usage de parking **couverts** pour un véhicule automobile avec rampe d'accès
- 5 (cinq) appartements F 2 avec terrasse **couverte**
- 1 Hall de distribution et les dégagements communs
- 1 escalier donnant accès aux niveaux supérieurs et inférieurs
- 1 ascenseur
- 1 local technique
- 1 local technique/poubelle
- 1 emplacement fauteuil roulant
- les coursives menant aux appartements

Au niveau R+1

- 2 (deux) emplacements à usage de parking **non couverts** pour un véhicule automobile avec rampe d'accès
- 11 (onze) appartements (2F2, 4F3, 5F4) avec terrasse couverte
- 1 Hall de distribution et les dégagements communs
- 1 escalier donnant accès aux niveaux supérieurs et inférieurs
- 1 ascenseur
- 1 local technique
- les coursives menant aux appartements

Au niveau R+2

- 14 (quatorze) appartements (1F2,7F3D, 3F3, 3F4) avec terrasse couverte
- 1 Hall de distribution et les dégagements communs
- 1 escalier donnant accès aux niveaux supérieurs et inférieurs
- 1 ascenseur
- 1 local technique
- les coursives menant aux appartements

Au niveau des combles

- 7 (sept) appartements F3D

A l'extérieur de l'ensemble immobilier

- Une entrée pour les véhicules donnant sur la rue du Dr Ginieys et tous les éléments d'équipement figurant sur les plans notamment :
 - les différents réseaux d'alimentation en eau et en électricité, les compteurs, le réseau d'assainissement, les éclairages extérieurs l'antenne collective et l'antenne parabolique CANAL SAT, l'aire de présentation des poubelles,

IV - Autorisation administrative

Permis de construire

Le **RESERVANT** déclare qu'il a obtenu le 5 mai 2011 un permis de construire portant le n° 2011/475 autorisant la construction de l'ensemble immobilier projeté.

Le **RESERVANT** déclare qu'un procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire a été établi.

Le **RESERVANT** déclare qu'à ce jour le permis de construire susvisé n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ou déféré administratif et avoir obtenu de la mairie de NOUMEA une attestation de non-recours contre ledit permis de construire .

V - Mise en copropriété :

L'Ensemble Immobilier sera soumis au régime de la copropriété aux termes d'un acte à recevoir par l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT », sis à NOUMEA, 85 Route de l'Anse Vata, Quartier du Motor Pool.

VI - Désignation des BIENS faisant l'objet de la présente réservation :

Appartement numéro _____

De type :

Etage :

Loi Carrez :

Parking numéro _____

Parking numéro _____

Tels que lesdits biens sont plus amplement décrits dans la notice descriptive sommaire ci-jointe.

Auxdits biens sera attachée une quote-part de la propriété des parties communes générales et des parties communes spéciales au bâtiment dans lequel ils se trouvent.

Tels que lesdits biens existeront, se poursuivront et comporteront après achèvement avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tels qu'ils sont identifiés sur les plans demeurés annexés aux présentes après mention.

Annexe n° 1

VII - Caractéristiques techniques

Les normes selon lesquelles l'ensemble immobilier sera construit, le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour son édification, la nature et la qualité des éléments d'équipement que le **RESERVANT** se propose d'installer et qui seront propres aux biens faisant l'objet du présent contrat ou qui présenteront de l'utilité pour ces locaux (équipements collectifs), sont définis par une note descriptive sommaire, certifiée et approuvée par les parties, dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes après mention.

Annexe n° 2

Il est précisé que cette notice descriptive sommaire pourra faire l'objet de modifications, en fonction des exigences administratives et de la disponibilité des matériaux au moment de la construction, mais en cas de remplacement de matériaux, les matériaux utilisés devront être de qualité équivalente ou supérieure par rapport à ceux prévus initialement.

VIII – Surveillance – Contrôle – Assurances - Garantie décennale

Contrôle de la construction

La réalisation des ouvrages à venir sera placée sous le contrôle technique du bureau d'études

La construction de l'ensemble immobilier sera garantie par une assurance RC promoteur globale qui, à la réception des travaux, sera convertie en une assurance garantissant la responsabilité décennale des architectes, des entrepreneurs et des ouvriers qui auront participé à la réalisation et à la construction de cet ensemble immobilier.

La conception du projet est réalisée par le **RESERVANT**, qui en assurera également la coordination et la surveillance des travaux.

Assurance décennale

La construction de l'ensemble immobilier sera garantie par une assurance obligatoire, conformément à la délibération n°591 du 1^{er} Décembre 1983, modifiée par la délibération 667 du 28 Juin 1984.

Garantie bancaire d'achèvement

Le **RESERVANT** déclare qu'il souscrira avant la signature de l'acte authentique de vente une garantie bancaire d'achèvement délivrée par une banque de la place, afin de garantir le bon achèvement de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Par suite, les présentes conventions sont soumises à la condition suspensive que le **RESERVANT** ait pu obtenir la garantie bancaire d'achèvement nécessaire à la réalisation dudit ensemble immobilier.

IX - Délai d'exécution des travaux

Le **RESERVANT** mènera les travaux de telle sorte que les **BIENS** faisant l'objet du présent contrat soient **achevés dans le courant du 4^{ème} trimestre 2013**.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Il en sera de même notamment en cas d'intempéries au sens de la réglementation de travaux sur les chantiers de bâtiment, savoir :

- Précipitations égales ou supérieures à quinze millimètres (15) au cours d'une période de vingt quatre heures (24 h).

- Vents d'une vitesse égale ou supérieure à quatre vingt dix kilomètres a l'heure (90 km/h).
- Le tout sur les relevés du maître d'œuvre.

De même ce délai sera le cas échéant majoré des jours de retard consécutifs a une interruption de travaux ou au règlement judiciaire liquidation des biens ou encore déconfiture d'une entreprise participant a la construction.

Dans tous les cas, cette prolongation de délai sera constatée par une attestation d'un homme de l'art, missionné par le **RESERVANT** pour le chantier considéré, auquel les parties conviennent de se reporter a cet égard.

Cela exposé, il est passé au contrat de réservation objet des présentes.

CONTRAT DE RÉSERVATION

RESERVATION

Le **RESERVANT** s'oblige, vis à vis du **RESERVATAIRE**, à offrir à ce dernier et par préférence à tout autre amateur, de lui vendre les **BIENS** faisant l'objet du présent contrat de réservation et désignés en la note jointe, étant expressément convenu que, au moment de cette offre :

- a) Le prix de base demandé par le **RESERVANT** devra être égal au prix indiqué aux présentes.
- b) La vente proposée devra avoir lieu en l'état futur d'achèvement.

Le **RESERVANT** s'interdit de vendre lesdits biens immobiliers à quelque personne que ce soit, avant d'avoir offert au **RESERVATAIRE** de les lui vendre dans les conditions ci-dessus indiquées et avant que le **RESERVATAIRE** ait pris partie, à l'égard de cette offre, le tout selon les règles prévues ci-après.

PRIX DE VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme, définitif, non révisable de :

_____Euros
Soit : _____ Francs Pacifique

Ce prix ne comprend pas les frais d'acte de vente, les frais de prêt, les éventuels frais bancaires, ainsi que la quote-part de l'établissement du règlement de copropriété.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, à concurrence de la fraction exigible selon l'état d'avancement des travaux et le solde au fur et à mesure de cet avancement et en fonction des événements ci-après énumérés, le tout selon le barème suivant :

- A la signature de l'acte notarié	35 %
- A l'achèvement de la dalle du premier niveau (niveau Rez de Chaussée)....	30 %

-A la mise hors d'eau	5 %
-A la pose des menuiseries extérieures.....	20 %
A l'achèvement des travaux	5 %
- A la remise des clefs	5 %

Il est précisé que les 5% dus lors de la remise des clefs seront versés par le **RESERVATAIRE** en la comptabilité de l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT, Notaires associés », et y resteront bloqués jusqu'à l'obtention par le **RESERVANT** tant du certificat de conformité se rapportant au bâtiment concerné aux présentes, que de l'avenant de prise en charge de l'assurance Garantie Décennale. Le versement ainsi fait libérera le **RESERVATAIRE** du solde de son prix d'acquisition.

Ce prix de vente est ferme et définitif et ne sera pas susceptible de révision ou de variation dans la mesure où les conditions techniques initiales de réalisation de l'opération telles qu'elles sont prévues à la conclusion du présent contrat seront intégralement remplies.

Tous paiements au titre de la réservation devront être effectués dans les livres de la SCP BERNIGAUD & BERGEOT, Notaires associés à NOUMEA.

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le **RESERVATAIRE**.
- des frais éventuels de montage de prêt bancaire,
- des frais de copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

Toutefois, si des travaux particuliers demandés par le **RESERVATAIRE** avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les frais de copropriété seraient dus à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** aurait été notifiée au syndic.

OFFRE DE VENTE EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE

1°/ Décision de ne pas construire

Si le **RESERVANT** décidait de ne pas procéder à la construction, il en avisera le **RESERVATAIRE** sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'adresse ci-dessus énoncée, ou par simple lettre remise contre décharge. Le présent contrat sera, de plein droit, nul et non avenue et les parties seront déliées de tout engagement l'une envers l'autre. Dans ce cas, le dépôt de garantie versé sera tenu immédiatement à la disposition du **RESERVATAIRE** entre les mains du notaire ci-dessus dénommé.

2°/ Décision de construire

Une fois que le **RESERVANT** aura pris sa décision de construire l'Ensemble Immobilier dont il s'agit et qu'il aura établi ou fait établir le projet de règlement de copropriété - état descriptif de division de cet Ensemble Immobilier, il notifiera au **RESERVATAIRE** sa décision de construire et de lui vendre le bien objet des présentes, aux conditions et prix stipulées au présent contrat.

Toutefois, si des conditions techniques et/ou matérielles initiales de réalisation de l'opération venaient à être modifiées notablement, ces changements seront expressément précisés dans cette notification.

Cette notification devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par simple remise de lettre contre décharge.

Par cette même lettre, le **RESERVANT** invitera le **RESERVATAIRE** à se présenter en l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT », 85 Route de l'Anse Vata à NOUMEA, pour prendre connaissance:

- De la notice définitive définissant les caractéristiques techniques des constructions à réaliser.
- Des plans de l'Ensemble Immobilier,
- Et du projet d'état descriptif de division - règlement de Copropriété de l'Ensemble Immobilier, dont une copie lui sera remise.

A compter de la date à laquelle le **RESERVATAIRE** aura reçu la notification de l'offre de vente, il disposera d'un délai de DIX (10) jours pour prendre la décision, soit d'acquiescer aux conditions prévues aux présentes, soit de ne pas acquiescer.

Si le **RESERVATAIRE** décidait de ne pas donner suite à l'offre qui lui aura ainsi été faite, il devra en informer le **RESERVANT** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée en l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT, Notaires associés » - B.P. 9175 - 98807 NOUMEA cedex, où le **RESERVATAIRE** élit spécialement domicile, avant l'expiration du délai de DIX (10) jours fixé à l'alinéa précédent.

A défaut par le RESERVATAIRE d'avoir notifié au RESERVANT son intention de ne pas se porter acquiesceur des biens immobiliers qui lui sont réservés aux termes des présentes, avant l'expiration du délai de DIX (10) jours ci-dessus fixé, le RESERVATAIRE sera alors réputé avoir accepté l'offre de vente qui lui aura été ainsi faite, et il devra, en conséquence, réaliser la vente.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Sous réserve d'en avoir pris connaissance lorsqu'il aura été établi, et d'avoir levé l'option qui lui est conférée par le présent contrat de réservation, le **RESERVATAIRE** s'engage dès à présent à respecter toutes les clauses et conditions de l'état descriptif de division - règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les **BIENS** objet du présent contrat et dont une copie lui sera notifiée au plus tard en même temps que le projet d'acte de vente par Email, ou en version papier si le **RESERVATAIRE** le préfère, et à première demande de sa part.

DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie du droit de préférence qui lui est consenti par le **RESERVANT**, le **RESERVATAIRE** verse entre les mains de l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT », la somme de :

Sort du dépôt de garantie en cas de conclusion de la vente :

Lors de la signature de l'acte authentique de vente, cette somme, **qui sera débitée**, sera considérée comme un acompte sur le prix dès lors que le **RESERVATAIRE** aura accepté l'offre de vente ou sera réputé acquiesceur pour cause de non réponse dans le délai, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Sort du dépôt de garantie en cas de non conclusion de la vente :

A- Non conclusion de la vente du fait du RESERVANT ou suite à un refus de prêt :

Le montant du dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE**, sans aucune retenue ni pénalité d'aucune sorte, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1°) Si la vente n'est pas conclue du fait du **RESERVANT** ;
- 2°) Si les conditions du contrat de vente proposé présentent par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation et de ses annexes, des différences portant un préjudice financier anormal au **RESERVATAIRE** ;
- 3°) En cas de refus de prêt matérialisé par une attestation de refus de prêt rédigée par la banque sollicitée par le **RESERVATAIRE**, remise dans les délais prévus aux présentes.

réception, le **RESERVANT** pourra considérer les présentes comme nulles et non avenues, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire et sans indemnité de part ni d'autres.

Ce prêt sera réputé obtenu au sens de l'article 17 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, dès obtention par le **RESERVATAIRE** de son offre de prêt ; **cette offre devant être obtenue au plus tard dans un délai de TROIS (3) MOIS à compter de la signature des présentes**, sous peine de caducité des présentes sans mises en demeure préalable dont seul le **RESERVANT** pourra se prévaloir.

En tant que de besoin, le **RESERVATAIRE** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention du financement qu'il envisage de solliciter.

Précisions quant au financement

Il est entendu :

1°/ Que le **RESERVATAIRE** pourra, à son choix, payer le prix de la vente :

- Soit en totalité de ses deniers personnels,
- Soit pour partie de ses deniers personnels et, pour le surplus, à l'aide de deniers d'emprunts.

2°/ Que la vente ne devra pas cependant être soumise à la condition suspensive instaurée par l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979 du fait des modalités de financement auxquelles s'arrêtera finalement le **RESERVATAIRE**.

3°/ Que les sommes à provenir des emprunts auxquels le **RESERVATAIRE** déciderait finalement de recourir devraient, lors de la vente, être devenues effectivement et définitivement disponibles à son profit.

En conséquence, il est convenu que le **RESERVATAIRE** devra :

1) Indiquer le jour de la signature de l'acte authentique de vente le mode de financement sur lequel il aura porté son choix.

2) Dans la mesure où il décidera d'acquitter la partie de son prix stipulée payable à terme à l'aide de ses deniers personnels :

a) Déclarer à l'acte de vente qu'il entend payer cet élément de son prix sans l'aide d'aucun prêt (qu'il s'agisse d'un paiement direct ou indirect).

b) Porter dans l'acte, de sa main, la mention suivante :

"Je reconnais avoir été informé de ce qui si, contrairement à ce qui a été dit plus haut, je venais à recourir à un prêt pour payer, directement ou indirectement, la partie de mon prix que j'ai déclaré avoir l'intention d'acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979".

3) Dans la mesure où le **RESERVATAIRE** décidera de payer une partie de son prix à l'aide de prêts, déclarer à l'acte de vente que tous les prêts auxquels il entend recourir sont obtenus et seront définitivement conclus au moment de la vente.

Si le **RESERVATAIRE** venait à ne pas exécuter, en tout ou en partie, les obligations résultant pour lui des conventions qui précèdent, il ne pourrait se prévaloir du bénéfice du présent contrat de réservation.

REGULARISATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, et après décision de construire du **RESERVANT**, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans un délai de **QUATRE (4) MOIS à compter de la signature des présentes**, aux termes d'un acte à recevoir par l'office notarial « Philippe BERNIGAUD et Antoine BERGEOT, Notaires associés », soit au plus tard le :



Passé cette date :
 HUIT JOURS APRES ACCUSE DE RECEPTION D'UNE LETTRE
 RECOMMANDEE ADRESSEE PAR LA PARTIE LA PLUS DILIGENTE SOMMANT
 L'AUTRE DE S'EXECUTER ET DEMEUREE SANS EFFET :

1°. Si les conditions suspensives sont toutes réalisées et après décision de construire du RESERVANT :

Et si l'une des parties ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique :

- s'il s'agit du **RESERVANT**: le **RESERVATAIRE** aura la possibilité de l'y contraindre par toute voie de droit.

- s'il s'agit du **RESERVATAIRE** : le **RESERVANT** aura la possibilité :

- soit d'exiger la vente,
- soit de mettre fin aux présentes, et dans le cas de versement par le **RESERVATAIRE** d'un dépôt de garantie, les fonds ne seront remis au **RESERVATAIRE** qu'en cas d'accord express des deux parties. A défaut, les fonds seront consignés dans l'attente d'une décision de justice.

2°. Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées :

Le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** reprendront leur entière liberté et le dépôt de garantie éventuellement versé sera restitué au **RESERVATAIRE**.

PROPRIETE JOUISSANCE

En cas de réalisation de la vente, le **RESERVATAIRE** sera propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, tels qu'ils existeront à cette date, et deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **RESERVATAIRE** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé au **RESERVATAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU RESERVANT

En cas de disparition du **RESERVANT** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

DECES DU RESERVATAIRE

En cas de décès pendant le cours du présent compromis, les héritiers du **RESERVATAIRE** auront la faculté de se désister sans indemnité.

DECLARATIONS DIVERSES

Le **RESERVANT** déclare :

- Qu'il n'y a pas d'obstacle de son chef à la libre disposition des biens vendus et que ceux-ci sont francs et libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire dont il ne pourrait obtenir la mainlevée.

- Que les biens vendus ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation ou de réquisition.

Le **RESERVATAIRE** déclare que les biens et droits immobiliers présentement acquis seront affectés, savoir :

- à un usage d'habitation locatif.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les paraphe et signatures qui vont suivre émanent bien d'elles, et elles se donnent réciproquement tous pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la formalité de transcription au bureau des hypothèques.

REQUISITION

RESERVANT et **RESERVATAIRE** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment que le présent compromis exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FAIT ET PASSE à

Le

En deux exemplaires originaux

Le RESERVANT

LE RESERVATAIRE