

DOSSIER DE RESERVATION

Diamond Head

Documents à joindre :

- Contrat : X 3
- Mandat de gestion locative : X 2
- Plan : X 2
- Plan de masse : X 2
- Descriptif : X 2
- Annexes : X 2
- Garanties : X 2
- Fiche d'état civil
- Chèque de réservation : 5% à l'ordre de Maître BERNIGAUD (non barré et sans annotations).
S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it.
- Copie de la carte d'identité des acquéreurs

**Tous les documents doivent être complétés intégralement.
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.**

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ère et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société :

Signature :

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 paraphes 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

Contrat de Réservation

Entre les soussignés :

1°) Le Réservant

La Société dénommée N.T.D.ONE SARL, RCS NOUMEA 2011
B 1 067 750 BP 13 835 98 803 NOUMEA
Représentée par Monsieur Serge 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 : Fax :
 Portable : Courriel :
 Travail :

Contrat de Réservation

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 paraphes 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.

FRAIS

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, ainsi que la quote-part des frais de mise en copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, seront supportés par le RESERVANT, le prix étant stipulé « acte en mains ».

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.

Contrat de Réservation

En cas de non réalisation de la vente, les droits et obligations des parties seront précisément limitées 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.

Contrat de Réservation

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

Contrat de Réservation

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,
- Chaque logement bénéficiera de :
 - 1 compteur électrique
 - 1 compteur d'eau divisionnaire
 - 1 interphone

IV - AUTORISATION ADMINISTRATIVE

Permis de construire

Le RESERVANT déclare qu'il a obtenu le 03MAI 2011, sous les références DE/SUAT n° 2011/514 un permis de construire 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 par Maître BURIGNAT, huissier de justice à Nouméa, le 09/03/2011 N°35221/930/JM/EV

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 .

Ouverture du chantier

Le RESERVANT précise que la déclaration d'ouverture de chantier a été déposée en Mairie de NOUMEA le

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

Contrat de Réservation

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 SOCOTEC NOUMEA

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.

Contrat de Réservation

Assurance décennale

La construction de l'ensemble immobilier sera garantie par une assurance obligatoire, conformément à la délibération n°591 du 1er 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 et livrés dans le courant du trimestre, soit au plus tard le

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 à 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 à une interruption de travaux ou au règlement judiciaire liquidation des biens ou encore déconfiture d'une entreprise participant à 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 à 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 « acte en mains » de :

..... Euros
Soit Francs Pacifique

Ce prix s'entend acte en mains, les frais d'acte notarié ainsi que l'hypothèque ou la caution mutuelle sont pris en charge par le RESERVANT, ainsi que la quote-part de l'établissement du règlement de copropriété.

Si toutefois, le RESERVATAIRE recourt à plusieurs garanties de prêt, le RESERVANT prendra à sa charge le coût d'une seule garantie, le coût des autres garanties étant à la charge du RESERVATAIRE.

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

Contrat de Réservation

- 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 et hors d'air	30 %	
- 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 », avec la participation de Maître Anaëlle COQUEUX 26 avenue Victor Hugo 75116 Paris, 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.

Contrat de Réservation

Le présent contrat sera, de plein droit, nul et non avenu 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.

Contrat de Réservation

A défaut par le RESERVATAIRE d'avoir notifié au RESERVANT son intention de ne pas se porter acquéreur 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 acquéreur 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 :

Contrat de Réservation

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.

B- Non conclusion de la vente du fait du RESERVATAIRE

Si, après avoir accepté expressément ou tacitement l'offre de vente qui lui aura été faite par le RESERVANT, dans les conditions prévues ci-dessus, le RESERVATAIRE renonce à acquérir les biens qui lui sont présentement réservés, le montant du dépôt de garantie sera définitivement appréhendé par le RESERVANT, à titre d'indemnité forfaitaire et contractuelle pour l'indisponibilité entre ses mains des biens objet du présent contrat.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Une fois la notification de sa décision de construire faite par le RESERVANT au RESERVATAIRE dans les conditions ci-dessus énoncées, la signature de l'acte authentique de vente sera soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

Que le RESERVANT devenu Vendeur dispose de la capacité de signer une vente amiable, et qu'il justifie d'un droit de propriété incommutable.

Que l'état hypothécaire préalable à la signature de l'acte ne révèle pas d'inscriptions dont la charge serait supérieure au prix et au coût des radiations d'inscriptions à effectuer, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques ou d'accord de mainlevée des créanciers.

Qu'il soit produit la garantie bancaire d'achèvement ainsi qu'une attestation de dépôt de demande de l'assurance décennale auprès d'une compagnie d'assurance représentée en Nouvelle Calédonie.

Financement de l'acquisition : que le RESERVATAIRE obtienne un prêt répondant aux caractéristiques ci-après énoncées.

Contrat de Réservation

FINANCEMENT PROJETÉ PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente acquisition de la manière suivante :

- de ses deniers personnels ou assimilés à concurrence de :
- au moyen du prêt qu'il entend solliciter auprès d'un organisme bancaire ou assimilé à concurrence de :

Recours à un emprunt - Condition suspensive d'obtention d'un prêt :

Le RESERVATAIRE déclare qu'il entend recourir à un emprunt pour financer son acquisition, dans les conditions suivantes :

- Montant maximum :
- Banque :
- Durée minimale de remboursement : ans
- Taux d'intérêt maximum hors assurance : %

Pour se prévaloir de la protection instaurée en faveur du RESERVATAIRE dans le domaine immobilier, celui-ci devra déposer une demande de prêt conforme aux indications qui précèdent dans les QUINZE (15) jours des présentes.

Passé ce délai, le RESERVANT pourra à tout moment, et par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, demander au RESERVATAIRE justification du dépôt de son dossier de prêt dans le délai prévu. A défaut de justification, comme à défaut de réponse dans les HUIT (8) jours de l'avis de 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.

Contrat de Réservation

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.

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 TROIS 3 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.

Contrat de Réservation

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.

Contrat de Réservation

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.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées par l'intermédiaire de , dont la commission sera due par le RESERVANT et réglée directement par ses soins.

FRAIS

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, ainsi que la quote-part des frais de mise en copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, seront supportés par le RESERVANT, le prix étant stipulé « acte en mains ».

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.

Contrat de Réservation

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 RESERVATAIRE

Le RESERVANT



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

Inscrit au Registre des Mandats de location sous le numéro :

PROCURATION ET MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Au Profit de :

L'AGENCE IMMOBILIERE « OPEN IMMOBILIER »

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

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

Entre les soussignés, ci-après dénommés

LE MANDANT :

Nom, prénom :

Date et lieu de naissance :

Profession :

Adresse du domicile :

Propriétaire du bien ci-dessous désigné :

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

Loyer mensuel hors charges :

LE MANDATAIRE :

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

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

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

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



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

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

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

DESIGNATION :

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

I/ DUREE :

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

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

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

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

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

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

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

II/ MISSIONS :

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

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

TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

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

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

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

III/ REMUNERATIONS DU MANDATAIRE :

La rémunération du mandataire est fixée à :

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

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

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

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

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



TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

sommes lui revenant.

IV/ ELECTION DE DOMICILE :

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

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

A Nouméa, le

LE MANDANT

Précédée de la mention
manuscrite « bon pour mandat »

LE MANDATAIRE

Précédée de la mention
manuscrite « mandat accepté »

TRANSACTION PROMOTION LOCATION SYNDIC

NOTE INFORMATIVE

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

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

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

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

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

TERRITOIRE DE NOUVELLE CALEDONIE

PROVINCE SUD
NOUMEA

RESIDENCE DIAMOND HEAD

MAITRE D'OUVRAGE : SARL NTD ONE

LOT N°125 : 24 a 25 ca - LOTISSEMENT LEGRAND - QUARTIER ANSE VATA
- NOUMEA - 5 RUE DU DOCTEUR GINIEYS BP : 13 835 - 98803 CEDEX

PERMIS DE CONSTRUIRE

00

30 APPARTEMENTS
(7 F2 / 8 F3 / 7 F3D / 8 F4)

D.A.O.
GUY THACH

PLAN DE MASSE
&
D'IMPLANTATION

DECEMBRE 2010
ECHELLE :
1 / 100e

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	VISAS

CAYROL
ARCHITECTES

16 Rue Bichat - Quartier Latin
Téléphone (687) 26-19-84 - Fax (687) 28-28-68
B. P. 177 - 98845 Nouméa - Nouvelle - Calédonie
E-mail : cayarehi@lagoon.nc

RESIDENCE DIAMOND HEAD

30 APPARTEMENTS (7 F2 / 8 F3 / 7 FD / 8 F4)
LOT N°125 : 24 a 25 ca - LOTISSEMENT LEGRAND - QUARTIER ANSE VATA
- NOUMEA - 5 RUE DU DOCTEUR GINIEYS BP : 13 835 - 98803 CEDEX

MAITRE D'OUVRAGE : SARL NTD ONE

IMPACT VISUEL



RESIDENCE DIAMOND HEAD

OBJET :

Ce présent descriptif concerne le projet de construction de 30 appartements en R+2, 1 bâtiment, rue du Docteur GILYES à NOUMEA, commune de Nouméa, pour le compte de la SARL NTD ONE.

TERRASSEMENT :

Les travaux comprennent la mise à nu du terrain (débroussaillage, arrachage et éventuellement l'abattage et le dessouchage). Le terrassement en pleine masse selon les recommandations du rapport de sol).

Limite de prestations : l'entreprise devra les mises à niveau de plate-forme de terrassement complémentaires, les fouilles en trou ou en rigole, les fouilles pour réseaux organiques sous immeubles, et pour travaux extérieurs (clôtures, murets, murs de soutènements, etc...). Une réception de plate-forme sera faite pour le gros œuvre avant tout commencement des travaux.

FONDATIONS :

Longrines en béton armé et semelles isolées ou sur semelles filantes 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 au 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 seront en banché de 16.

DALLE :

Toutes dalles sur remblais seront soigneusement compactées et auront au moins 15 cm d'épaisseur et les dalles en élévation seront en dalles coulées en place avec une épaisseur minimum de 15 cm avec Assour, pour une bonne isolation phonique .

RESIDENCE DIAMOND HEAD

ESCALIER :

Il sera prévu, en intérieur, en bois, les mains courantes seront en bois au choix du maître d'oeuvre.

PARKINGS :

70 places de parkings sont prévues (compter : 1 pour les F2).

MURS INTERIEUR & EXTERIEURS :

Les murs extérieurs seront en béton banché de 16.
Les séparations entre deux appartements seront en béton banché de 16.
Les cloisonnements intérieurs seront en placoplâtre de 10

ENDUITS INTERIEURS :

Enduit au plâtre sur les murs de façade intérieure. Les plafonds intérieur sous toiture seront en placoplâtre.

ENDUITS EXTERIEURS :

Sans objet :

CHARPENTE COUVERTURE :

La toiture sera en tôles ondulées, montée sur structure métallique, de couleur selon permis de construire, isolation thermique et accessoires divers. Sous-forgets et couloir coursive et commun en PVC, bandeaux métallique.

RESIDENCE DIAMOND HEAD

MENUISERIES INTERIEURES & EXTERIEURES :

ALUMINIUM

Les menuiseries et gardes corps seront en aluminium. Les protections sur terrasses seront en aluminium . Les volets roulants ne sont pas prévus.

BOIS

La porte d'entrée sera iso plane âme pleine.
Les portes intérieures seront iso planes, à âmes alvéolaires
L'ensemble des plinthes intérieures sera en bois.

PEINTURE :

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

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

Les murs extérieurs seront en peinture semi épaisse de type seigneurie ou similaire

ELECTRICITE :

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

PLOMBERIE :

Appareillage ordinaire de type « PORCHER », ou similaire et robinetterie. Un réseau V.M.C est prévu (y compris sortie toiture) Production d'eau chaude type énergie renouvelable , pompe à chaleur.

PLACARDS :

Il sera prévu des placards : 1/3 rangement (type Clairson), 2/3 penderie. Portes sur rail blanc aluminium et habillage stratifié blanc.

RESIDENCE DIAMOND HEAD

MOBILIER :

CUISINE : Une cuisine équipée est prévue dans chaque appartement avec four hotte aspirante et plaque de cuisson. Meuble haut et bas et plan de travail.

MEUBLES DE SALLE DE BAIN : Un meuble de salle de bain avec miroir avec un lavabo est prévu.

PARE-DOUCHE : Un pare-douche est prévu Verre clair

REVETEMENT DE SOL & MURS :

Carrelage grés émaillé 1^{er} choix dans toutes les pièces, plinthes en carrelage en extérieur uniquement. Faïences dans la salle d'eau (hauteur 1.80 m/ sol environ).

Le carrelage des communs est prévu en gré émaillé ou gré cérame au choix du maître d'ouvrage.

ASSAINISSEMENT :

L'assainissement sera conforme au règlement du lotissement.

PARTIES COMMUNES :

Hall d'entrée : sol carrelé type grés cérame ou émaillé. Boîtes aux lettres normalisées.

Couloirs et escaliers de distributions : sol grés émaillé au rez-de-chaussée et aux étages. Main-courante en bois ou alu au choix du maître d'ouvrage. Peinture sur les murs.

Eclairage des parties communes : intérieur par plafonniers commandés par bouton poussoir et minuterie.

Antenne T.V : antenne satellite collective prérégulée.

Nota : l'ensemble des prestations choix des matériaux, coloris, des parties communes et privatives restent entièrement au choix du maître d'œuvre et du maître d'ouvrage (la sarl SEVEN HOUSE) .

ANNEXE N°2

ATTESTATION PENALITES DE RETARD DE LIVRAISON

Conditions de vente spécifiques au programme « Diamond Head »

Je soussigné, Monsieur Clément Segura, Responsable du programme « Diamond Head », co-gérant de la société « N.T.D. ONE », société au capital de 100 000 XPF, RCS de Nouméa 2011 B 1 067 750 dont le siège social se situe à Nouméa, 5 rue du Docteur Ginies Anse Vata, BP 13835, certifie et atteste, à tous les Réservataires du programme nommé ci-dessus que :

Nous nous engageons à verser au Réservataire devenu acquéreur, en cas de décalage de la date prévisionnelle de livraison mentionnée dans l'acte authentique, une pénalité de retard correspondant au loyer mensuel brut prévu dans la grille de prix ci-après annexée, déductions faites des charges de copropriété et des honoraires de gestion qu'aurait prélevés le gestionnaire au titre du mandat de gestion, conformément aux usages.

Cette disposition ne pourra pas s'appliquer dans les cas suivants : guerres, émeutes, catastrophes naturelles déclarées et fouilles archéologiques.

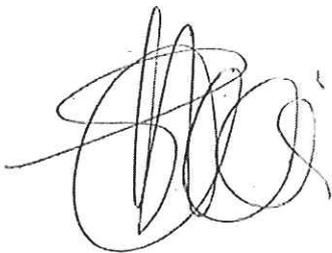
Cette pénalité de retard de livraison commencera à courir le lendemain de la date prévisionnelle de livraison mentionnée dans l'acte authentique et ce jusqu'à la date effective de signature du procès-verbal de livraison.

Elle sera versée à l'acquéreur à terme échu (fin de chaque mois civil).

Les versements se feront par chèque ou virement, au compte que l'acquéreur nous indiquera et, lui seront adressés directement et réglés mensuellement au plus tard le 10 de chaque mois.

Attestation faite pour servir et valoir ce que de droit.

A Nouméa, le 01/12/11



ANNEXE N°3

ATTESTATION DE GARANTIE DE LOYER

Conditions de vente spécifiques au programme « Diamond Head »

Je soussigné, Monsieur Clément Segura, Responsable du programme « Diamond Head », co-gérant de la société « N.T.D. ONE », société au capital de 100 000 XPF, RCS de Nouméa 2011 B 1 067 750 dont le siège social se situe à Nouméa, 5 rue du Docteur Ginies Anse Vata, BP 13835, certifiée 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 brut 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 cessera à la date de la prise d'effet du bail signé par le premier locataire mis en place avec un maximum de six mois.

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 à l'article 2 du contrat préliminaire et courra pour une durée de 9 ans fermes (neuf ans) à la condition expresse que l'acquéreur souscrive le contrat d'assurance lié à cette garantie et verse aux moments convenus la prime correspondante.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Nouméa, le 02/12/11

OPEN IMMOBILIER
Transaction - Syndic - Gestion
BP 13010 98803 Nouméa Cedex 4
RCS N° 2008B910653 - Ridel 910653001
Carte Professionnelle N° 2009-127-T et N° 2010-140 G
Garantie financière BCI Assurance GAN PRO
BCI : 17499 00010 21563902010 23
Tél/Fax : 25.10.96 - Mobilis : 78.81.21



Securities & Financial Solutions

Imm Morare- n°5 - 40 Rue de la République – 98 800 Nouméa
 Tél. : 687 28 34 75 – Fax : 687 28 34 76 – E-mail : philippe.delourme@sfs-pacific.com
 N° de Ridet : 845495.001

GARANTIES ET FRANCHISES

NATURE DES GARANTIES	GARANTIES	MONTANT DE LA GARANTIE	DUREE INDEMNISATION	FRANCHISE
I IMPAYES CONTENTIEUX	Indemnisation des loyers	Coût réel du loyer et des charges	12 mois par déclaration	2 Mois
	Frais de contentieux, recouvrement et expulsion	Coût réel dans la limite de 596 650 XPF soit 5 000 €	Illimité	Néant
II DECES DEPART PREMATURE	Décès	Coût réel du loyer et des charges	6 Mois	Néant
	Départ prématuré du locataire pour mutation professionnelle	Coût réel du loyer et des charges	6 Mois	Néant
III DETERIORATIONS	Détériorations immobilières	Coût réel dans la limite de 596 650 XPF soit 5 000 €	Sans objet	Valeur de 1 mois de loyer
	Perte de location suite à détériorations immobilières	Coût réel du loyer et des charges	2 Mois	Néant
IV PROTECTION JURIDIQUE	Protection juridique en cas de conflit avec le locataire dans le cadre de son bail (impayés exclus)	Coût réel dans la limite de 358 000 XPF soit 3 000 .08 €	Sans objet	23 900 XPF soit 200.28 €
V VACANCE LOCATIVE	Vacance locative	Coût réel du loyer	6 mois par déclaration	1 Mois



SECURITIES & FINANCIAL SOLUTIONS FRANCE - Siège social : 1 place Occitane 31000 Toulouse –
 Tél : 05 34 41 30 35 Fax : 05 61 62 43 74
 Société de courtage en assurance régie par les articles L 530-1 et L 530-2 du Code des Assurances.
 SAS au capital de 150 000 €. RCS Toulouse 442 123 485, RC Professionnelle & garantie financière.
 Société mandataire de compagnies d'assurances, enregistrée à l'ORIAS sous le n°07 022 482.

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)