

21013 02

ENTRE LES SOUSSIGNES

**EST ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE.**

La Société dénommée **SEVEN HOUSE**, Société à responsabilité limitée au capital de 100.000 CFP, dont le siège est à NOUMEA (98803), 17, rue El Kantara Magenta Ouemo - BP 13835, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2008 B 920 793.

Monsieur Clément René SEGURA, gérant de société, demeurant professionnellement à NOUMEA, 17, rue El Kantara, agissant en sa qualité de seul gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

Ci-après dénommé "**LE RESERVANT**"

D'UNE PART

M (Mettre état civil de l'acquéreur)

Ci-après dénommé "**LE RESERVATAIRE**"

D'AUTRE PART

### **EXPOSE**

**Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit :**

**Il est ici rappelé que le présent contrat de réservation et la vente en l'état futur d'achèvement qui en sera la suite est soumis au statut législatif et réglementaire applicable en pareille matière sur le Territoire de Nouvelle Calédonie et n'est aucunement soumis au Code de la Construction et de l'Habitation régissant la matière en France, ce dernier Code n'étant pas en vigueur sur le Territoire.**

### **SITUATION DU TERRAIN**

Le **RESERVANT** a entrepris la construction d'**UN ENSEMBLE IMMOBILIER** dénommé « SEVEN HOUSE » composé de deux bâtiments A et B affecté à usage d'habitation en cours d'édification à l'intérieur du LOT-VOLUME 1 ci-après désigné de l'état descriptif de division en volumes ci-après visé.

Lequel lot volume est situé sur un terrain à NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), 7ème kilomètre, 307-309, rue Jacques Lekawé

Et cadastré :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
652540-0364	367	Quartier 7 <sup>ème</sup> Kilomètre Lotissement Charles Ohlen	00ha 28a 23ca

Provenance cadastrale : lot 20pie du même lotissement provenant lui-même du lot 20 dudit lotissement d'une superficie à l'origine de 42a 39ca 60dm<sup>2</sup>.

## DESIGNATION DU LOT-VOLUME

### Lot-volume numéro un (1) :

Lot-volume de construction à usage d'habitation et stationnement

Lot de forme irrégulière avec plusieurs fractions communiquant entre elles avec le droit d'y réaliser toute construction composé de deux corps de bâtiment, savoir :

\* l'un élevé d'un étage sur rez-de-chaussée avec toit terrasse à usage de stationnement comprenant seize (16) emplacements de stationnement aériens et douze (12) appartements de type F2,

\* l'autre élevé de trois étage sur rez-de-chaussée et deux sous sols comprenant : douze appartements de type F2 et trois appartements de type F2 mezzanine, vingt sept caves, vingt et un emplacements de stationnement souterrains.

Le tout figurant sous teinte verte sur le plan sous le numéro volume n°1.

La surface de base, la limite basse et la limite haute se situent entre les points repères figurés en vert sur le plan demeuré annexé aux présentes.

Les coordonnées des points repères délimitant ledit volume sont répertoriés dans un tableau demeuré annexé aux présentes.

L'état descriptif de division en volumes sera établi suivant acte à recevoir par Maître LILLAZ, notaire à NOUMEA dont une expédition sera transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA

### LOTISSEMENT :

Les conditions du cahier des charges réglementant le lotissement dont dépend l'immeuble présentement vendu ont été rapportées en intégralité dans l'état descriptif de division/règlement de copropriété ci-dessus visé, dont une copie a été remise à l'acquéreur ainsi qu'il le reconnaît.

La présente vente a lieu notamment sous les charges et conditions des différents documents ayant autorisé et régissant ledit lotissement, et des documents modificatifs éventuels, documents dont l'acquéreur reconnaît avoir eu pleine et compréhensible connaissance.

Il est ici reproduit pour l'information des parties un extrait de l'article 22 des dispositions réglementant les lotissements et divisions dans la Province Sud issues de la délibération n°28-2006/APS du 27 Juillet 2006 :

*"Lorsqu'un plan d'urbanisme directeur a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.*

*Toutefois, les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quart au moins de la superficie d'un lotissement peuvent demander, pendant l'année suivant l'approbation du plan d'urbanisme directeur ou l'expiration de la période de dix années mentionnées au premier alinéa, le maintien de ces règles. Elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur..."*

## DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** comportera à son achèvement :

L'ensemble immobilier dénommé "SEVEN HOUSE" est en cours d'édification à l'intérieur du LOT-VOLUME 1 ci-dessus désigné de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus visé.

Lequel lot volume est situé sur un terrain à NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), 7ème kilomètre, 307-309, rue Jacques Lekawé

Et cadastré :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
652540-0364	367	Quartier 7 <sup>ème</sup> Kilomètre Lotissement Charles Ohlen	00ha 28a 23ca

Provenance cadastrale : lot 20pie du même lotissement provenant lui-même du lot 20 dudit lotissement d'une superficie à l'origine de 42a 39ca 60dm<sup>2</sup>.

Ledit ensemble immobilier à usage d'habitation, en cours d'édification devant comprendre après son achèvement deux bâtiments A et B à usage d'habitation avec caves et emplacements de stationnement, savoir :

- Le bâtiment A élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

\* Au rez-de-chaussée : six appartements de type F2,

\* A l'étage : six appartements de type F2

\* Sur le toit terrasse : seize emplacements de stationnement.

- Le bâtiment B élevé de trois étage sur rez-de-chaussée et deux sous-sols et comprenant :

\* Au 2<sup>ème</sup> sous-sol : 27 caves,

\* Au 1<sup>er</sup> sous-sol : onze emplacements de stationnement,

\* Au rez-de-chaussée : dix emplacement de stationnement,

\* Au rez-de-jardin : cinq appartements de type F2,

\* Au 1<sup>er</sup> étage : cinq appartements de type F2,

\* Au 2<sup>ème</sup> étage : deux appartements de type F2, trois appartements de type F2 mezzanine.

## **CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

### **Permis de construire -Affichage**

L'ensemble immobilier, objet des présentes, a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de NOUMEA, le 13 août 2008, complétée et modifiée les 14 août, 8 et 16 septembre 2008.

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de NOUMEA suivant arrêté n° 2008/1478 en date du 4 décembre 2008.

Ledit permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Christian BURIGNAT, huissier de justice à NOUMEA, en date du 9 décembre 2008 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

Une copie de ce procès verbal est demeurée annexée à l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-après visé.

Le tout sans aucun recours ainsi déclaré par le requérant et conforté par un courrier des services compétents de la mairie de NOUMEA en date du 14 avril 2009 dont une copie est demeurée annexée à l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-après visé.

Le RESERVANT déclare au RESERVATAIRE qu'il entend ne pas donner suite à ce projet, notamment si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de sa commercialisation et de son financement, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison des risques, n'est pas souhaitable.

Le RESERVATAIRE dûment informé du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et la qualité des constructions si celles-ci sont exécutées, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation.

A cet effet, il est conclu le présent contrat de réservation.

## **CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES**

La consistance des biens et droits immobiliers objets des présentes résultent des plans indicatifs annexés aux présentes et visés par les parties.

Les normes selon lesquelles le bâtiment sera construit, le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour son édification, ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu ont été précisés dans une notice descriptive informative jointe et annexée aux présentes et visée par les parties. Cependant le vendeur se réserve expressément le droit de changer et de modifier les prestations énumérées dans le document sus énoncé et éventuellement de les remplacer par des prestations

d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu sans avoir besoin de l'accord préalable de l'acquéreur.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES DU PRESENT CONTRAT**

Ce contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le RESERVANT de la garantie bancaire d'achèvement définitive.

Si cette condition n'était pas rempli, le contrat sera réputé nul et non avenu.

Plus généralement, si l'appréciation des études poursuivies tant d'un point de vue juridique, que technique et financier faisant apparaître que l'opération ne peut être menée à bien dans le respect des objectifs d'origine, le RESERVANT pourra ne pas donner suite à ce projet, en remboursant lors le dépôt de garantie.

### **DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

Le RESERVANT s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient :

Achevés et livrés pour le bâtiment B fin décembre 2011

Achevés et livrés pour le bâtiment A fin décembre 2011

### **CONTROLE DE L'OUVRAGE ET ASSURANCES :**

#### **a) Conception et contrôle :**

La conception et le projet seront réalisés par le RESERVANT qui en assurera également la coordination et la surveillance des travaux.

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

#### **b) Assurances et garantie d'achèvement:**

##### **\* Assurance décennale :**

La construction de l'immeuble sera garantie par une assurance spéciale chantier souscrite auprès de "GAIA INSURANCE" qui le vendeur s'oblige à transformer en assurance décennale.

A ce sujet il est rappelé que tant par convention que par application de la loi, le vendeur, maître d'ouvrage, reste tenu de garantir les défauts de la chose vendue, pendant les dix ans pour les dommages énumérés aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 et 1792-3 du code civil, ci-après littéralement retranscrits, dont l'application résulte de l'article 1831-1 du code civil applicable en Nouvelle Calédonie par l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n°98-774 du 2 septembre 1998.

##### **Article 1792 du Code Civil**

*« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître et l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.»*

##### **Article 1792-1 du Code Civil**

*« Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1°) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2°) Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.»*

##### **Article 1792-2 du Code Civil**

*« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

*Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »*

Article 1792-3 du Code Civil

« Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. »

\* Garantie d'achèvement :

La construction de l'immeuble sera garantie par une garantie bancaire d'achèvement souscrite auprès d'un établissement bancaire notoirement solvable.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le **RESERVANT** déclare que les biens immobiliers objet des présentes ne font l'objet d'aucune inscription.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes, appartiennent à la société, venderesse, sus nommée, savoir :

**I.- Le terrain :**

Par suite de l'acquisition que le VENDEUR en a faite de :

Monsieur Clotaire CHABALE, retraité et Madame Marthe JEANNE-ROSE, son épouse, retraitée, demeurant ensemble à NOUMEA 10 rue Gabriel Laroque,  
Nés savoir : le mari à MARIGOT le 7 avril 1923 et l'épouse à FORT DE France le 23 février 1930,

Mariés initialement sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de PARIS (75017) le 17 décembre 1957 mais actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes d'un acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître BOURDEAU, notaire à NOUMEA, le 10 septembre 2001 et homologué suivant jugement du tribunal de première instance de NOUMEA en date du 6 mai 2002.

Suivant acte reçu par Maître CALVET-LEQUES, Notaire à NOUMEA le 19 novembre 2008.

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte. Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA, le 11 décembre 2008 volume 2745, numéro 38.

**II.- Construction d'un ensemble immobilier :**

Sur ce terrain, la société "SEVEN HOUSE" a entrepris la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation ainsi qu'il a été exposé ci-dessus.

**CECI EXPOSE, il est passé au CONTRAT DE RESERVATION objet des présentes.**

**CONTRAT DE RESERVATION**

**CARACTERISTIQUES**

**I - OBJET**

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** réserve à celui-ci, qui accepte, les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

**DESIGNATION**

Dans **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** dénommé « SEVEN HOUSE » en cours de construction à l'intérieur de LOT-VOLUME 1 ci-après désigné de l'état descriptif de division en volumes ci-après visé.

Lequel lot volume est situé sur un terrain à NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), 7ème kilomètre, 307-309, rue Jacques Lekawé

Et cadastré :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
652540-0364	367	Quartier 7 <sup>ème</sup> Kilomètre Lotissement Charles Ohlen	00ha 28a 23ca

Provenance cadastrale : lot 20pie du même lotissement provenant lui-même du lot 20 dudit lotissement d'une superficie à l'origine de 42a 39ca 60dm<sup>2</sup>.

### DESIGNATION DU LOT-VOLUME

#### Lot-volume numéro un (1) :

Lot-volume de construction à usage d'habitation et stationnement

Lot de forme irrégulière avec plusieurs fractions communiquant entre elles avec le droit d'y réaliser toute construction composé de deux corps de bâtiment, savoir :

\* l'un élevé d'un étage sur rez-de-chaussée avec toit terrasse à usage de stationnement comprenant seize (16) emplacements de stationnement aériens et douze (12) appartements de type F2,

\* l'autre élevé de trois étage sur rez-de-chaussée et deux sous sols comprenant : douze appartements de type F2 et trois appartements de type F2 mezzanine, vingt sept caves, vingt et un emplacements de stationnement souterrains.

Le tout figurant sous teinte verte sur le plan sous le numéro volume n°1.

La surface de base, la limite basse et la limite haute se situent entre les points repères figurés en vert sur le plan demeuré annexé aux présentes.

Les coordonnées des points repères délimitant ledit volume sont répertoriés dans un tableau demeuré annexé aux présentes.

L'état-descriptif de division en volumes sera établi suivant acte reçu par Maître Catherine LILLAZ, notaire à NOUMEA dont une expédition sera transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA.

Savoir :

#### **Désignation des BIENS :**

Bâtiment : .....

N° du lot : .....

Surface du lot (m<sup>2</sup>) : .....

N° du Stationnement : .....

Cave  oui  non n° .....

#### **II- PRIX (Non acte en mains)**

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

Ce prix s'entend net de toute taxe, à l'exclusion des frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt, ainsi que la quote-part des frais de règlement de copropriété, de tout dépôt de pièces afférent à l'immeuble, et éventuellement du coût de travaux supplémentaires décidés par l'acquéreur, du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à créer et non connues à ce jour, du montant des taxes locales applicable à l'acte, qui seront supportés par l'acquéreur.

Ce prix est ferme et définitif et il ne sera pas susceptible de révision ou de variation, dans la mesure où les conditions techniques initiales de réalisation de l'opération, telles que définies à la conclusion des présentes, seront remplies.

Il est rappelé ainsi qu'il a été dit ci-dessus que ce prix ne comprend pas le coût des travaux supplémentaires qui pourraient être demandés par l'acquéreur et acceptés par le vendeur.

**OU**

## II- PRIX ACTE EN MAINS

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ACTE EN MAINS de

Ce prix s'entend net de toute taxe, des frais de l'acte de vente et éventuellement d'emprunt, de tout dépôt de pièces afférent à l'immeuble, éventuellement du coût de travaux supplémentaires décidés par l'acquéreur, du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à créer et non connues à ce jour, qui seront supportés par l'acquéreur.

Ce prix est ferme et définitif et il ne sera pas susceptible de révision ou de variation, dans la mesure où les conditions techniques initiales de réalisation de l'opération, telles que définies à la conclusion des présentes, seront remplies.

Il est rappelé ainsi qu'il a été dit ci-dessus que ce prix ne comprend pas le coût des travaux

## III - PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de \_\_\_\_\_ sont les suivants :

- 30 % à l'ouverture chantier, soit la somme de \_\_\_\_\_ ,  
ci \_\_\_\_\_
  - 5 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de \_\_\_\_\_ ,  
ci \_\_\_\_\_
  - 30 % à la pose plancher haut rez-de-chaussée, soit la somme de \_\_\_\_\_ ,  
ci \_\_\_\_\_
  - 5 % à la mise hors d'eau, soit la somme de \_\_\_\_\_ ,  
ci \_\_\_\_\_
  - 20 %aux menuiseries extérieures posées, soit la somme de \_\_\_\_\_ ,  
ci \_\_\_\_\_
  - 5 % à l'achèvement des travaux, soit la somme de \_\_\_\_\_ ,  
ci \_\_\_\_\_
  - 5 % à la remise des clés, soit la somme de \_\_\_\_\_ ,  
ci \_\_\_\_\_
- TOTAL** égal au prix de la vente soit \_\_\_\_\_ , ci \_\_\_\_\_.

Il est ici précisé que de convention expresse entre les parties sur le pourcentage versé lors de l'achèvement de l'immeuble, il sera constitué un séquestre de 3% du prix ci-dessus exprimé jusqu'à l'obtention par le RESERVANT du certificat de conformité.

Tous retards dans le paiement d'un terme entraînerait une pénalité e 1% par mois de retard appliquée au montant de la somme non réglé à bonne échéance.

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

## IV - PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.

## **V - CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION**

La vente des biens et droits objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en état futur d'achèvement aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et à celles ci-après précisées :

a) La vente comportera une garantie bancaire d'achèvement,  
b) Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer à la vente, s'il y a lieu toute convention de cessions de terrains, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire et autorisation administrative qui s'avèrerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

c) La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et cotes des locaux. Toutefois les différences de 5% en plus ou en moins des surfaces ou des cotes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement de la construction des biens objets de la présente réservation et le paiement du solde du prix ainsi éventuellement que des indemnités de retard.

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

f) La résolution de la vente si elle doit avoir lieu entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10% du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

g) Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si dans le délai fixé adit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé le vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même dans les conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Il en sera de même pour les garanties sus-énoncées.

L'acte de vente se substituera purement et simplement au présent contrat, en cas de contradictions, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

## **VI - REALISATION DE LA VENTE**

L'acte de vente sera reçu par la SCP Maîtres LILLAZ-BURTET, notaires associés à Angles de l'avenue du Maréchal Foch et de la rue Suffren (n°7bis), Immeuble «Le Kariba» à NOUMEA dans un délai de deux mois des présentes.

## **VII - DEPOT DE GARANTIE**

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le **RESERVANT**, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du **RESERVATAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de .

Le **RESERVATAIRE** dépose à l'instant même la somme de .

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du **RESERVATAIRE** jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement.

Le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer la somme versée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **RESERVANT**, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes.

### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

#### **1°) - Soumission du contrat de réservation à la condition suspensive d'octroi d'un ou plusieurs prêts -**

Les parties ont expressément convenu entre elles de soumettre les présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts, le prix de la vente devant être payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le **RESERVATAIRE**.

#### **2°) - Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt(s) -**

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Organismes sollicités : Tous organismes financiers

- Montant : \_\_\_\_\_,

- Durée : \_\_\_\_\_,

- taux maximum hors assurance : \_\_\_\_\_ %

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.

- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.

- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ces prêts seront considérés comme "obtenus" quand une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises au **RESERVATAIRE**.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra intervenir au plus tard dans les 45 jours des présentes.

d) "L'obtention" ou la non "obtention" du ou des prêts demandés devra être notifiée par le **RESERVATAIRE** au **RESERVANT** par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

e) Renonciation à la condition suspensive :

La condition suspensive instaurée constitue pour le **RESERVATAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le **RESERVATAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c ) » qui précède à l'issue duquel la condition serait défaillie.

### **OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE**

Le **RESERVATAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai **de quinze jours** de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **RESERVANT**.

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.

- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, comme aussi en cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Le **RESERVATAIRE** pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Dépôt de garantie".

### **CONVENTIONS COMPLEMENTAIRES**

Il est entendu :

1°) Que le réservataire pourra, à son choix, payer le prix de la vente formant l'objet du présent contrat de réservation :

- 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 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 au profit du **RESERVATAIRE**, devenu acquéreur.

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

1°) Indiquer, au moment où il déclarera vouloir se prévaloir du présent contrat, quel est celui des deux modes de financement ci-dessus indiqués 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 pourrais pas me prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979".*

3°) Dans la mesure où le **RESERVATAIRE** déciderait 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.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

### **REMISE DE DOCUMENTS**

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Une simple copie du présent contrat avec la note technique annexée,
- Un exemplaire du règlement de copropriété,
- Un plan masse de l'immeuble et le plan coté des locaux objet des présentes.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent expressément que les présentes ont été négociées par en vertu d'un mandat régulier donné par le vendeur.

En conséquence, le vendeur qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser la rémunération indiquée sur le mandat.

Cette rémunération sera payée le jour où la vente sera définitivement conclue.

### **FRAIS**

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du **RESERVATAIRE**.

FAIT à

Le

Les présentes comprenant :

- onze pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

LE RESERVANT

LE RESERVATAIRE