



Contrat d'achat/vente conditionnel
De maison individuelle

ENTRE D'UNE PART:

Madame CAUMES ANTONIETTA et Monsieur CAUMES MAXIMIN, majeurs et mariés, dont les numéros de cartes d'identité sont (cedula) n° 060-0019363-8 et n° 060-0019364-6) de nationalité française, domiciliés à LA CATALINA DE CABRERA, province de Maria Trinidad Sanchez, République Dominicaine, qui proposent le projet immobilier suivant.
Dénommés ci-après « LE VENDEUR »

ET D'AUTRE PART:

Monsieur et/ou Madamede nationalités,
numéros de passeport No et..... délivrés à
.....,majeurs, situation familiale-----
profession..... domiciliés

Dénommés ci-après « L'ACQUEREUR »

Il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE

ETANT DONNÉ QUE LE VENDEUR est propriétaire du bien décrit comme suit :

Sur le terrain cadastré au TRIBUNAL DE TIERRAS de NAGUA sous la « parcelle » No 511-05.10263 DIST. CAT. No 3 de Cabrera fait l'objet d'un « CERTIFICADO DE TITULO » N° 0043772, propriété de MR ET MME CAUMES depuis le 6 février 2006, qui déclarent qu'aucune charge ni hypothèque ne grève le terrain.

La surface totale du terrain est de 15000 mètres carrés.

Le géomètre agréé du projet est Monsieur Roméo Santana de Cabrera, Codia : 11096

Ce terrain constituera au final du projet un domaine privé de standing, sécurisé, viabilisé avec eau et électricité privée, le tout situé en harmonie dans un jardin floral et tropical.

ETANT DONNÉ QUE LE VENDEUR est propriétaire de la parcelle n°: 511-005.10263 selon le « PLANO DE LOTES »du 29 janvier 2006. Cette parcelle a une superficie de : mètres carrés, elle-même située dans l'enceinte de la parcelle No 514 avec toutes ses améliorations présentes et futures, lesquelles consistent en un bâtiment et une piscine conformes aux plans de construction joints à ce contrat, dont il fait partie intégrante + un jardin aménagé et arboré.

ETANT DONNE QUE LE VENDEUR s'intéresse à faire une promesse réciproque d'achat/vente d'une maison individuelle, au profit de L'ACQUEREUR, sous réserve du prix et d'autres conditions stipulées dans ce contrat pour le total des mètres carrés (m2) indiqués plus haut dans ce même préambule, ensemble avec ses améliorations futures.

ETANT DONNE QUE L'ACQUEREUR souhaite acheter ce terrain avec ses améliorations qui y seront construites (maison et piscine), sous réserve des mêmes termes et conditions, ce contrat de promesse réciproque d'achat/vente est rédigé et signé.

PAR CONSEQUENT ET A CONDITION QUE LE PREAMBULE ANTERIEUR FASSE PARTIE INTEGRANTE DE CE CONTRAT AINSI QUE LE REGLEMENT INTERIEUR DU DOMAINE DUMENT SIGNE , LES PARTIES CONVIENNENT ET SIGNENT CE QUI SUIIT :

ARTÍCLE 1: Objet du Contrat

Au moyen de ce contrat, LE VENDEUR concède à L'ACQUEREUR lequel se déclare d'accord, avec toutes les garanties légales normales, une promesse de vente formelle et irrévocable, sous réserve des conditions stipulées ci-après, pour le bien immeuble décrit comme suit :

La parcelle No : selon le « PLANO DE LOTES », d'une superficie de : mètres carrés (m2), située dans l'enceinte de la parcelle N° 514 avec toutes ses améliorations présentes et futures, lesquelles consistent en un bâtiment et une piscine conformes aux plans de construction joints à ce contrat, dont il fait partie intégrante + un jardin aménagé et arboré.

ARTÍCLE 2: Justification du Droit de Propriété

LE VENDEUR justifie son droit de propriété sur le bien immeuble en question conformément aux dispositions de la Loi sur l'Enregistrement des Terrains selon le titre de propriété délivré en sa faveur par le Tribunal des Terres de Nagua.

Vu que le bien immeuble qui fait l'objet de ce contrat sera soumis à une subdivision, L'ACQUEREUR accepte que la dénomination cadastrale de ce terrain change selon la nouvelle dénomination, si c'est à son avantage, lors du paiement total, et que soit réalisé un Deslinde individuel de cette parcelle.

ARTICLE 3: GARANTIES

LE VENDEUR déclare et garantit ce qui suit en faveur de L'ACQUEREUR :

Qu'il est propriétaire du bien immeuble qui fait l'objet de ce contrat selon le titre de propriété indiqué dans l'article 2 de ce contrat.

Qu'en relation avec ce bien immeuble, il ne connaît à ce jour l'existence d'aucun litige, investigation ou procès, ni de mesures d'expropriation de la part de l'Etat Dominicain ou d'une de ses autorités.

Que le bien immeuble se trouve libre de toute charge, hypothèque ou opposition, et qu'il remettra à L'ACQUEREUR un titre de propriété valide pour ce bien immeuble dès que celui-ci aura rempli ses obligations selon ce contrat.

Qu'il remettra définitivement les clés du bien immeuble achevé décrit dans ce contrat dans un délai de huit mois (8) à compter de la réception du 1er versement, sauf retard de construction dû à des intempéries ou cas de force majeure (cyclone, ouragans, grèves, entre autres...).

L'ACQUEREUR reconnaît le caractère essentiel et déterminant de ces déclarations faites par LE VENDEUR sans lesquelles LE BENEFICIAIRE n'aurait pas conclu ce contrat.

Au cas où ces déclarations et garanties faites par LE VENDEUR ne seraient pas remplies, il est entendu que L'ACQUEREUR pourra réclamer des dommages et intérêts correspondants et/ou entreprendre les autres démarches que la loi lui permet.

PARAGRAPHE 1 : Il est bien entendu que le droit de propriété ne sera acquis par L'ACQUEREUR qu'après le paiement intégral du prix qui sera indiqué plus avant. Il est établi que LE VENDEUR se compromet à remettre l'original du Certificado de Título (Titre de Propriété) correspondant au dit immeuble, quand L'ACQUEREUR aura réalisé le paiement total du prix accordé, et sera alors élaboré le Contrat de Vente Définitif.

ARTICLE 4: Prix et Mode de Paiement

Les parties contractantes ont convenu que le prix ferme et définitif accordé pour la réalisation de la vente du bien immeuble décrit dans ce contrat sera de :

Somme que L'ACQUEREUR paiera AU VENDEUR selon les modalités suivantes :

LE VENDEUR garantit que les progrès dans la construction de l'immeuble qui fait l'objet de ce contrat correspondront proportionnellement aux paiements faits par L'ACQUEREUR de la façon suivante :

a) Premier versement, équivalent à la somme de : (40%) , du prix total : à la signature de ce contrat lequel sera légalisé par le notaire public de Cabrera.

(A réception du premier paiement : réalisation des fondations et la dalle de béton du rez-de-chaussée dans un délai de trois mois).

b) deuxième versement équivalent à la somme de : (40%) du prix total

(A réception du second paiement : réalisation du gros oeuvre de la construction (carcasse), les murs, les toits ainsi que les menuiseries dans un délai de trois mois. (hors d'air & hors d'eau)

c) troisième versement équivalent à la somme de: (10%) du prix total

(A réception du troisième paiement, achèvement de la construction dans un délai de deux mois. Ce qui fera un total de huit mois pour réaliser la construction).

d) Quatrième versement équivalent à la somme de : (10%) du prix total plus les impôts en vigueur (environ 4,3% de la valeur déterminée par la Direction des Impôts, du terrain et de la construction), plus les timbres fiscaux, reçus pour les documents et services, coût de l'enregistrement du titre de propriété et frais d'avocats et de notaires.

PARAGRAPHE 2 Les parties accorde que LE VENDEUR en cas de non paiement ou désistement de la part de L'ACQUEREUR, LE VENDEUR sera dans l'obligation de rembourser soixante (60) pour cent des paiements réalisés par L'ACQUEREUR, et le quarante (40) pour cent de ces paiements resteront acquis au VENDEUR, et que L'ACQUEREUR ne pourra réclamer le remboursement, ou paiement d'indemnisation concernant ce pourcentage, et que LE VENDEUR, pourra disposer du bien immobilier sans aucun risque ou empêchement. Et si le désistement est le fait du VENDEUR, il devra rembourser intégralement les sommes versées par L'ACQUEREUR à ce moment.

LE VENDEUR garantit que la progression de la construction de l'immeuble objet de ce présent contrat correspond de manière proportionnelle aux paiements effectués par L'ACQUEREUR, et la remise des clefs par LE VENDEUR à L'ACQUEREUR, ainsi que le titre de propriété original au nom du nouveau propriétaire, se réalisera au paiement global correspondant.

Les parties s'accordent que les paiements indiqués ci-dessus seront virés directement par L'ACQUEREUR par virement bancaire sur le compte de Monsieur et madame CAUMES MAXIMIN.

Instructions de virement en République Dominicaine :

<p>NOMBRE DE LA CUENTA: BANCO DOMINICANO DEL PROGRESO CLIENTE: ANTONIETTA Y MAXIMIN CAUMES</p>

ARTICLE 5: Le montant restant du paiement

Les parties s'accordent formellement et expressément que si L'ACQUEREUR manque de payer un des versements du montant restant, les travaux resteront bloqués jusqu'au paiement des sommes dues et que les délais de livraisons seront repoussés d'autant.

Après quatre mois de retard de paiement d'après l'échéancier défini ou/et l'appel de fonds par LE VENDEUR, ce contrat se verra légalement dissolu sans qu'une intervention judiciaire ou procédure soit nécessaire sauf accord entre les deux parties.

ARTICLE 6: Frais en cas de résiliation du contrat.-

Les parties accordent et conviennent en toute bonne foi qu'en cas de résiliation de contrat pour une raison imputable à L'ACQUEREUR, celle-ci remboursera LE VENDEUR des frais qu'il aurait encourus en relation avec ce contrat et ses conséquences.

ARTICLE 7: Règlement des Propriétaires de la Résidence "L'Oasis".-

L'ACQUEREUR comprend et se déclare d'accord avec le fait que le bien immeuble qui fait l'objet de ce contrat de promesse réciproque d'achat/vente fait partie d'un domaine. En outre pour préserver et garantir le niveau de standing de ce domaine, il s'engage à signer et à respecter le règlement des propriétaires de villas joint au contrat.

ARTICLE 8: Contrat de Vente Définitif.-

LE VENDEUR s'engage dans ce contrat de promesse réciproque d'achat/vente, à signer tous les documents nécessaires et pertinents au moment de recevoir le paiement total de la vente, et à exécuter cette vente de façon définitive.

Dès que L'ACQUEREUR aura effectué le paiement complet du prix stipulé, LE VENDEUR s'engage à signer le contrat de vente définitif correspondant, et le bien immeuble sera transféré définitivement en faveur de L'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR devra payer tous les frais en relation avec les honoraires et impôts. (environ 4,3 % de la valeur du bien immeuble, représentant les impôts de transferts du bien immobilier, à payer à l'Etat Dominicain).

ARTICLE 9: Juridiction Compétente et Loi applicable.-

Les parties accordent que la juridiction pour régler tout désaccord en relation avec ce contrat, seront les tribunaux du lieu de domicile et que les seules lois applicables sont celles de la République Dominicaine.

ARTICLE 10: Description Technique du bien immeuble.-

PERMIS DE CONSTRUIRE : Un permis de construire sera obtenu à la mairie de CABRERA par LE VENDEUR pour la construction du bâtiment sur la parcelle vendue de ce contrat. Il est conservé dans les dossiers de l'administration du domaine L'OASIS.

Une copie sera remise au propriétaire 1 mois après la signature de ce contrat ainsi qu'une copie des titres de propriété.

DESCRIPTION DE LA PARCELLE VENDUE

La parcelle vendue se situe dans une partie du domaine L'OASIS qui appartient à monsieur et madame CAUMES.

CONSTRUCTION ET EQUIPEMENTS DU BÂTIMENT

Description générale : la villa est construite d'après les normes françaises (ferraillage et dosage ciment respectés). Elle est en bloc-agglos et béton avec les dalles en ciment. La charpente du bâtiment est en bois et recouverte de tuiles.

La disposition des pièces :

à l'étage : un salon, une salle à manger, une cuisine aménagée, le tout donnant sur une terrasse couverte + un WC.

au rez-de-chaussée : 2 chambres à coucher donnant sur une terrasse , 2 salles de bains avec toilettes.

Type des matériaux de construction :

Soubassement : plots et fondations en béton + blocs-agglos et chape béton pour constituer les planchers.

Charpente : pente et ferme de section appropriée en bois. Assemblage tire-fond en acier. Couverture en tuiles.

Sous-faces de la charpente : lambrissées en bois verni.

Murs : peinture extérieure et intérieure de couleur ou blanc (à définir avec le client).

Sol intérieur du rez-de-chaussée, étage et terrasse : carrelage céramique (plusieurs choix disponibles).

Surface totale de la maison :

Maison à étage de 135 m² habitable au total + terrasses de 35 m² couvertes.

Aménagements et menuiseries :

- -Les fenêtres sont en bois persiennes pour les chambres, salles de bains et toilettes,
- -les portes-fenêtres et la baie vitrée coulissante du séjour sont en vitrage feuilleté sécurisé,
- -les portes intérieures de communication sont en bois massif

Coloris :

Couleur du bois apparent intérieur en vernis.

Bois extérieur également en harmonie avec la façade.

Sanitaire :

- -Sur presseur avec pompe pour la mise en pression des conduites intérieures.
- -Chauffe-eau avec ballon d'eau chaude électrique
- -Lavabos et douches avec mitigeur dans les salles de bain (eau chaude et froide)
- -Evier avec mélangeur pour la cuisine (eau chaude et froide)

Electricité :

- -Disjoncteur général
- -Boîte à fusibles
- -3 prises 110 V dans chaque pièce d'habitation
- -1 prise 220 V dans chaque pièce d'habitation
- -1 inverseur de 6 kilowatts, garanti 2 ans
- un compteur personnel

Cuisine aménagée:

- Plan de travail mural avec évier double, le tout encastré dans un meuble en bois avec placards et tiroirs fonctionnels.

Mobilier :

- La maison n'est pas meublée. Si l'acquéreur souhaite des indications de lieux d'achat de mobilier ou une mise en relation avec un menuisier, nous le renseignerons volontiers.

PISCINE

- La piscine est implantée en harmonie avec la maison. Elle mesure 7 mètres par 4 mètres, elle est bâtie en béton armé et peinte à l'intérieur avec une peinture spéciale piscine. Elle est équipée d'un système de filtration autonome.

PLANS DE LA MAISON joints à ce contrat :

- 1 plan d'élévation frontale
- 1 plan de coupe du rez-de-chaussée : chambres et salles de bains
- 1 plan de coupe de l'étage avec cuisine, salon, etc...
- 1 plan de masse situant la parcelle

ARTICLE 11 : GARANTIES DE CONSTRUCTION

Les garanties sont les suivantes :

- 10 ans pour tout défaut de construction du gros oeuvre de la maison : Chappe, ossature, charpente, planchers, et murs.
- 2 ans pour toute la partie électrique et sanitaire de la maison.
- En cas de dégâts causés par des conditions climatiques exceptionnelles (ouragans, tremblements de terre, etc.), les garanties de construction ne s'appliqueront pas.

ARTICLE 12 : SERVITUDE (ACCES A LA PARCELLE VENDUE)

Il est convenu entre les deux parties que LE VENDEUR concède à L'AQUEREUR et à sa descendance un droit de passage à vie (tant que celui-ci est le propriétaire) sur le domaine.

Ce droit de passage ou servitude s'étend de la route communale à la parcelle N°511-005.10263 du District Cadastral numéro 3 de la municipalité de Cabrera et prendra effet lors de la signature du contrat définitif et de la remise des clefs.

En cas de revente de la parcelle, ce droit de passage sera transmis automatiquement au nouvel acquéreur, et par là même se terminera le droit de l'ancien propriétaire.

ARTICLE 13 : REVENTE DE LA PARCELLE ET MAISON

Si le propriétaire souhaite revendre son bien immeuble, il doit en priorité faire une proposition de vente à l'administration du domaine qui elle-même se donnera un délai de 15 jours pour apporté une réponse au vendeur.

Dans le cas où celle-ci n'est pas intéressée par cette proposition, le nouvel acquéreur devra accepter toutes les clauses et garanties mentionnées dans le contrat de promesse réciproque d'achat/vente et le règlement des propriétaires.

En aucun cas la subdivision ultérieure du terrain à des fins de revente ou de cession n'est autorisée. Le propriétaire doit revendre son bien dans la totalité afin que le standing du domaine garde tout son charme.

ARTICLE 14:

Pour tout ce qui n'est pas prévu et rédigé dans le présent contrat, les parties s'en remettent au Droit Commun, et tout spécialement la Loi numéro 596, qui établit les règles pour la Vente Conditionnelle d'immeubles.

FAIT ET SIGNE DE BONNE FOI, en Trois (3) exemplaires originaux ayant un même contenu et effet, un pour chacune des parties, le _____ () jour mois de _____ de l'année deux mille sept [2007].-

Monsieur Maximin CAUMES
Vendeur

Madame Antonieta CAUMES
Vendeuse

Acquéreur

Acquéreur

Je soussignée Maître AMARILIS MUNOZ notaire public, licenciée, sur la commune de Cabrera (matricule du Collège des Notaires numéro 2783) certifie l'authenticité des signatures des propriétaires et vendeurs, Mr et Mme Maximin CAUMES faites en ma présence ainsi que les signatures des acheteurs au travers des documents officiels qui m'ont été présentés et ont déclaré signer le document qui précède de façon libre et volontaire.

Notaire public licenciée

Fait à Cabrera, (province Maria Trinidad Sanchez), le

Licenciada Amarilis Altagracia Muñoz Hidalgo
Notario Público

INFORMATIONS DIVERSES

Données des vendeurs	Conseil en Droit
Maximin y Antonieta CAUMES	Amarilis Muñoz Hidalgo
	AVOCATE NOTAIRE
CABRERA, Media Gora 8b Provincia Maria Trinidad Sánchez República Dominicana	Calle Virgilio García CABRERA Provincia Maria Trinidad Sánchez República Dominicana
Téléphones: Fijo:001 809 374 29 70 Celular: 001 829 205 95 96	Téléphones: 001 809 589 72 45 001 809 866 94 69
Contact en France 06 03 83 83 89	

Données de l'acheteur	Monsieur	Madame
Nom		
Prénom		
Date de naissance		
Lieu de naissance		
Nationalité		
No de passeport		
Situation familiale		
Si mariés sous quel régime		
Profession Cocher la case correspondante	En activité <input type="checkbox"/> Retraité <input type="checkbox"/>	En activité <input type="checkbox"/> Retraitee <input type="checkbox"/>
Téléphone personnel		
Portable		
Téléphone professionnel		
Fax		
Courrier électronique		

Origine des fonds qui vont être utilisés pour payer ce terrain et ses améliorations:

Vente d'une propriété (maison, appartement): -----□

Vente d'actions ou investissements divers: -----□

Héritage -----□

Autres (préciser succinctement) -----□

La loi bancaire dominicaine exige ces informations.

Ne pas oublier de joindre une copie claire du passeport de chaque personne souhaitant acheter.

DOCUMENTS REMIS A L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu un original du présent contrat, ainsi que les plans et le règlement des propriétaires de villas de la Résidence "L'OASIS", dûment signés par les parties.

Seul ce document de promesse réciproque d'achat/ vente de maison individuelle, signé par les parties est un document valide entre les dites parties. Tout autre document commercial, ou informations obtenues ou fournies par des tiers, n'auront aucune valeur juridique.