

L'OASIS

Contrat de promesse réciproque d'achat/vente des BUNGALOWS

ENTRE :

Madame CAUMES ANTONIETTA et Monsieur CAUMES MAXIMIN, de nationalité française, résidents permanents (cedula n° 06000193638 et n° 06000193646), disposant tous les deux de la résidence dominicaine, domiciliés à LA CATALINA DE CABRERA, province de Maria Trinidad Sanchez, République Dominicaine, qui proposent un projet immobilier intitulé « L'OASIS » financé intégralement sur leurs fonds propres.

Dénommé ci-après « LE VENDEUR »

ET :

Monsieur et/ou Madame de nationalités,
numéros de passeport No &, domiciliés à : -
..... profession situation familiale

Dénommé ci-après « L'ACQUEREUR »

Il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE

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

Sur le terrain cadastré au TRIBUNAL DE TIERRAS de NAGUA sous la Parcelle n° 511 et 512 DIST. CAT. n° 3 qui fait l'objet d'un « CERTIFICADO DE TITULO No .2000 - 21 », propriété de MR ET MME CAUMES depuis le 15 NOVEMBRE 1999.

La surface totale du terrain est de 42 037.00 mètres carrés

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

L'OASIS a été créé pour la réalisation d'une résidence de vacances privée de standing viabilisée avec eau et électricité privée, le tout dans un jardin floral et tropical.

ETANT DONNÉ QUE LE VENDEUR est propriétaire de la parcelle n° : ... selon le « PLANO DE LOTES » du 29 janvier 2006 , d'une superficie de : mètres carrés , elle-même située dans l'enceinte de la parcelle n° 511 et 512 avec toutes ses améliorations présentes et futures, lesquelles consistent en un bâtiment conforme aux plans de construction (http://www.residences-oasis.com/documents/plan_65.pdf) et (http://www.residences-oasis.com/documents/plan_95.pdf) joints à ce contrat, dont il fait partie intégrante.

ETANT DONNE QUE LE VENDEUR s'intéresse à faire une promesse de vente, cession et transfert 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 (bungalow) , 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 DE LA RESIDENCE « L'OASIS» DUMENT SIGNE , LES PARTIES CONVIENNENT ET SIGNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 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 :

N° : ... selon le « PLANO DE LOTES », d'une superficie de : mètres carrés (m2), située dans l'enceinte de la parcelle N° 511 avec toutes ses améliorations présentes et futures, lesquelles consistent en un bâtiment conforme aux plans de construction joints à ce contrat, dont il fait partie intégrante.

ARTICLE 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.

ARTICLE 3 : GARANTIES

LE VENDEUR déclare et garanti 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 six mois(6), à compter de la réception du 1^{er} virement (*sauf retard de construction dû à des intempéries et cas de force majeure :grève,...*).

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 n'étaient 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.

ARTICLE 4 : PRIX ET MODALITES 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 :

.....€. en lettres : mille euros (*nous contacter*)

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 :

- **PREMIER VERSEMENT DE 40 %** : à la signature de ce contrat validé 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 2 mois.
- **SECOND VERSEMENT DE 40 %**,
 - A réception du second paiement : réalisation du gros œuvre de la construction (carcasse), les murs, les toits ainsi que les menuiseries dans un délai de 2 mois. (hors d'air & hors d'eau)
- **TROISIÈME VERSEMENT DE 10 %** :
 - A réception du troisième paiement, achèvement de la construction dans un délai de 2 mois également. Ce qui fait au total 6 mois pour réaliser le projet.
- **QUATRIÈME VERSEMENT DE 10 % + IMPOTS, FRAIS D'ENREGISTREMENT DU TITRE DE PROPRIETE ET FRAIS D'AVOCAT/NOTAIRES (ENVIRON 3 % DE LA VALEUR DU BUNGALOW)** :
 - Remise des clés par LE VENDEUR à L'ACQUEREUR avec l'original du titre de propriété au nom du nouveau propriétaire.

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

Instructions de virement en République Dominicaine :

NOM DU COMPTE : BANCO DOMINICANO DEL PROGRESO CLIENTE : ANTONIETTA ET MAXIMIN CAUMES

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, et LE VENDEUR retiendra les montants payés par L'ACQUEREUR, lequel ne pourra réclamer aucun remboursement, paiement ou indemnisation du VENDEUR, et ce dernier pourra disposer du bien immeuble en question sans aucun risque ni empêchement.

ARTICLE 6 : FRAIS EN CAS DE RESILIATION 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 : REGLEMENT DES PROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « L'OASIS »

L'ACQUEREUR comprend et se déclare d'accord avec le fait que le bien immeuble qui fait l'objet de ce contrat d'achat/vente fait partie du projet appelé la Résidence « L'OASIS ». En outre et pour préserver et garantir le niveau de standing de cette résidence, il s'engage à signer et à respecter le règlement des propriétaires de bungalow de la résidence L'OASIS ci-joint au contrat.

ARTICLE 8 : CONTRAT DE VENTE DEFINITIF

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.

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.

L'ACQUEREUR devra payer tous les frais en relation avec les honoraires et impôts. (environ 3 % de la valeur du bien immeuble).

ARTICLE 9 : JURIDICTION COMPETENTE 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 : DESCRIPTIF TECHNIQUE DU BIEN IMMEUBLE

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire sera obtenu à la mairie de CABRERA pour la construction du bâtiment sur la parcelle vendue de ce contrat. Il est conservé dans les dossiers de la Résidence L'OASIS. Une copie sera remise au propriétaire ainsi qu'une copie des titres de propriété 1 mois après la signature de ce contrat.

DESCRIPTION DE LA PARCELLE VENDUE

La parcelle vendue se situe dans une partie de la résidence.

CONSTRUCTION ET EQUIPEMENTS DU BATIMENT

Description générale : BUNGALOW construit d'après les normes françaises (ferraillage et dosage ciment respectés). Il est en bloc-agglos et béton avec la ou les dalles en ciment . La charpente du bâtiment est en bois.

La disposition des pièces :

Bungalow de plein pied de 75 m2 ou l' étage,du bungalow de 95 m2 (surface au sol et formes identiques) :

Une pièce principale comprenant un salon, une salle à manger et une cuisine aménagée, + une salle de bain avec douche, un WC indépendant et une chambre.

Rez-de-chaussée du bungalow de 95 m2 : Une chambre + une salle de bains avec douche + un WC.

Type des matériaux de construction :

Soubassement : plots et fondations en béton + blocs agglos et chape béton pour constituer les ou le plancher. Vide sanitaire partiel avec accès tuyauterie.

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

Couverture en shingle de couleur. Le bardeaux canadien ou Shingle résistent aux vents, à la pluie, et au soleil. Ils gardent la maison fraîche. Une couverture en Shingles, c'est une façon élégante de s'intégrer à la nature.

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

Murs : peinture extérieure de couleur et intérieur blanc. La façade de chaque bungalow sera d'une couleur différente (quatre coloris pré-déterminés, nous contacter).

Sol intérieur du rez-de-chaussée et de l'étage en céramique.

Surface totale du bungalow (*razer la mention inutile*) :

Bungalow de plein pied : 75 m2

Bungalow sur deux niveaux : 95 m2.

Aménagements et menuiseries :

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

Coloris :

Couleur du bois apparent intérieur en vernis. Bois extérieur également, en harmonie avec la façade.

Plomberie :

- Chauffe-eau avec ballon d'eau chaude électrique.
- Mitigeur (eau chaude et froide) dans les salles de bain pour les lavabos et les douches ainsi que dans la cuisine pour l'évier .

Electricité :

- Disjoncteur général
- Boîte à fusibles
- 3 prises 110 V dans chaque pièce d'habitation
- 1 prise 220 V dans chaque pièce d'habitation

Cuisine aménagée :

Plan de travail mural avec un évier double, le tout encastré dans un meuble en bois avec tiroirs et placards fonctionnels , cuisinière 4 feux avec four à gaz, frigo .

Salle de bains :

Equipée(s) d'une douche à l'italienne, de lavabo(s) encastré(s) dans un meuble en bois avec placards et tiroirs.

Mobilier

- Chambre à coucher avec chevets, coiffeuse et penderie
- Salon en rotin + table basse
- Une table pour prendre les repas et 4 chaises

Vaisselle

Un set complet pour 4 personnes (verres, assiettes, couverts, 2 poêles, 2 casseroles + petits accessoires de cuisine.)

PLANS DE LA MAISON

Ci-joints en annexe :

1 plan général de vue de dessus avec cotes

1 plan de coupe du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage

1 plan de parcelle

1 plan d'implantation du bungalow sur la parcelle avec cotes de positionnement

GARANTIES DE CONSTRUCTION :

Les garanties sont les suivantes :

2 ans pour tout défaut de construction du gros œuvre de la maison : Chape, ossature, charpente, plancher, murs et menuiseries.

2 ans pour toute la partie électrique et sanitaire de la maison

Les équipements électroménagers et à gaz achetés sont couverts par la garantie du fournisseur.

En cas de dégâts causés par des conditions climatiques exceptionnelles (ouragans, tremblements de terre, etc.), les garanties de construction ne s'appliqueront pas.

Les salaires et charges sociales estimé pour chaque habitation :

Les charges concernent principalement les salaires des personnes liés a la surveillance du site et a l'entretien des espaces communautaires, ainsi que l'achat des produits d'entretien chimiques et de consommation.

- Les employés attachés à la sécurité : **1800 pesos par mois.**
- Les employés attachés au jardinage des espaces vert et entretien des bungalows et des piscines: **1000 pesos par mois.**

Les consommables et amortissement des équipements :

- Les produits chimiques de la piscine (chlors, fongicides et algicides) : **300 pesos par mois**
- Entretien et amortissement des équipements : **1000 pesos par mois.**

- Le gasoil utilisé par le générateur principal (électricité et pompe d'extraction / distribution de l'eau) représente un poste de charge important : **2500 pesos par mois**.

Les propriétaires n'auront pas d'impôt foncier annuel à verser. Une participation financière forfaitaire liée au bon fonctionnement des espaces communs sera demandé par l'administration de la résidence.(en accord avec les deux parties)

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 la résidence l'OASIS .

Ce droit de passage ou servitude :

- s'étend de la route communale à la parcelle n°.....qui concerne ce contrat de vente
- traverse les parcelles cadastrées N°512 et 511
- prendra effet au moment de la signature définitive et de la remise des clefs.

En cas de revente de la parcelle, ce droit de passage sera transmis automatiquement au nouvel acquéreur et donc annulé à l'ancien propriétaire.

ARTICLE 13 : REVENTE DES BUNGALOWS

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

Dans le cas où l'administration 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 des bungalows.

En cas de revente du bungalow, le nouveau propriétaire bénéficiera de la rémunération restante sur les 10 années initialement convenues dans ce contrat.

LOCATION DES BUNGALOWS

L'administration de la résidence est chargée de la gestion des locations.

Les futurs locataires seront tenus de respecter le règlement intérieur de la résidence affiché à l'intérieur de chaque bungalow.

Afin de respecter le bien de chaque propriétaire, un état des lieux sera effectué à l'arrivée et au départ de chaque client ou propriétaire par l'administration. Toute détérioration engendrée par **un locataire** sera gérée par l'administrateur de la résidence.

L'ouverture du complexe L'OASIS se fera en **août 2007**.

Les bungalows ne pourront être occupés à des fins locatives qu'après la date d'ouverture, ceci pour des questions de nuisances dues aux travaux des derniers bungalows.

INFORMATIONS DIVERSES

Données du vendeur :

Maître d'œuvre :

MAXIMIN ET ANTONIETTA CAUMES

CABRERA – media-gora—8B
Provincia Maria Trinidad Sanchez
Républica Dominicana

Téléphone :Fixe 001 809 374 29 70
MR 001 829 205 95 96
Contact en France : 06 03 83 83 89

Notaire Public :

AMARILIS MUNOZ
ABOGADO NOTARIO
CALLE DE VIRGILIO GARCIA
CABRERA

Provincia Maria Trinidad Sanchez
Républica Dominicana

Téléphone :001 809 589 72 45
001 809 866 94 69

DONNEES DE L'ACQUEREUR :

	Monsieur	Madame
Nom :	[REDACTED]	[REDACTED]
Prénom :	[REDACTED]	[REDACTED]
Date de naissance :	[REDACTED]	[REDACTED]
Lieu de naissance :	[REDACTED]	[REDACTED]
Nationalité :	[REDACTED]	[REDACTED]
No de passeport :	[REDACTED]	[REDACTED]
Situation matrimoniale :	[REDACTED]	[REDACTED]
Si mariés, sous quel régime :	[REDACTED]	[REDACTED]
Profession :	[REDACTED]	[REDACTED]
Cocher la bonne case :	Actif : <input type="checkbox"/> Retraité : <input type="checkbox"/>	Active : <input type="checkbox"/> Retraitée : <input type="checkbox"/>
Téléphone personnel :	[REDACTED]	[REDACTED]
Portable :	[REDACTED]	[REDACTED]
Téléphone professionnel :	[REDACTED]	[REDACTED]
Télécopie :	[REDACTED]	[REDACTED]
Adresse électronique :	[REDACTED]	[REDACTED] @
Origine des fonds devant servir à payer ce terrain avec ses améliorations :	Vente d'un bien en France (maison, appartement) :..... <input type="checkbox"/> [REDACTED]	
	Cession d'actifs (placements divers) : <input type="checkbox"/>	
	Héritage : <input type="checkbox"/>	
	Autres (préciser succinctement) : <input type="checkbox"/>	
	Vente d'une maison.....	

NE PAS OUBLIER UNE COPIE NETTE DU PASSEPORT DE CHAQUE PROPRIETAIRE

DOCUMENTS REMIS A L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat avec les plans ainsi que le règlement des propriétaires de villas de la résidence L'OASIS dûment signé par les parties.

Seule cette promesse de vente signée est un document contractuel entre les deux parties. Tout autre document commercial ou informations obtenus ou fournis par une tierce personne n'a de valeur juridique.

Ce contrat a été établi et signé en trois (3) originaux d'un même contenu et effet, dont un original pour chacune des parties.

Le : du mois de de l'année 2006

LE VENDEUR :

Monsieur Maximin CAUMES

Madame Antonietta CAUMES

L'ACQUEREUR :

Monsieur

Madame

Je soussignée Maître AMARILIS MUNOZ notaire sur la commune de Cabrera 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.

Notaire public licenciée

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

..... Parties à compléter au moment de la vente.