

Contrat de construction De maison individuelle

ENTRE D'UNE PART:

Monsieur **CAUMES MAXIMIN** (maître d'œuvre), dont le numéro de carte d'identité est (cedula) n° 060-0019363-8 de nationalité française, domicilié à LA CATALINA DE CABRERA, province de Maria Trinidad Sanchez, République Dominicaine, qui propose une construction immobilière .

Dénommé ci-après « LE CONSTRUCTEUR »

ET D'AUTRE PART:

Monsieur et/ou Madamede nationalité(s),
Numéro(s) de passeport No et..... Délivré(s) à
.....,majeur(es), situation familiale-----
profession..... domicilié(es)
Dénommé(es) ci-après « L'ACQUEREUR »

Il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE

ETANT DONNE QUE LE CONSTRUCTEUR s'intéresse à faire une promesse de construction 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 avant avec ses améliorations futures.

ETANT DONNE QUE L'ACQUEREUR souhaite acheter cette future maison avec ses améliorations qui y seront construites (jardin et piscine), sous réserve des mêmes termes et conditions, ce contrat de construction est rédigé et signé par les deux parties.

PAR CONSEQUENT ET A CONDITION QUE LE PREAMBULE ANTERIEUR FASSE PARTIE INTEGRANTE DE CE CONTRAT AINSI QUE LE REGLEMENT INTERIEUR DES PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE N°500 DU DISTRICT CADASTRAL N°3 DE LA MUNICIPALITE DE CABRERA DUMENT SIGNE , LES PARTIES CONVIENNENT ET SIGNENT CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1: Objet du Contrat

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

Un bâtiment et une piscine conformes aux plans de constructions ; ainsi qu'un jardin arboré et clôturé.

ARTICLE 2 : Prix et Mode de Paiement

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

.....

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

LE CONSTRUCTEUR garantit que les progrès dans la construction du bien 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. plus les impôts en vigueur** (5% de la valeur de la construction déterminée par la Direction des Impôts), incluant les timbres fiscaux pour les documents, le coût de l'enregistrement du titre de propriété et les frais d'avocats et de notaires.

(A réception du premier paiement : réalisation des fondations et de la dalle de béton du rez-de-chaussée dans un délai de 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, le toit ainsi que les menuiseries dans un délai de 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 mois. Ce qui fera un total de mois pour réaliser la construction).

d) Quatrième versement équivalent à la somme de : (10% du prix total)

(A réception du quatrième paiement, il sera remis les clefs ainsi que tout les documents administratifs, factures et justificatifs liées a ce contrat)

LE CONSTRUCTEUR affirme que les délais de construction se situe entre huit (8) et douze (12) mois suivant le nombre de mètres carrés de la construction.

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 :

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

ARTICLE 3 : Impôts contractuels

L'ACQUEREUR devra payer tous les frais en relation avec les impôts et honoraires **5% de la valeur du bien immeuble**, au CONSTRUCTEUR somme que le CONSTRUCTEUR est tenu de reverser à l'Etat Dominicain, à l'Avocat et au Notaire pour toutes les démarches administratives liées a ce contrat de construction.

ARTICLE 4 : Garanties

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

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

L'ACQUEREUR reconnaît le caractère essentiel et déterminant de ces déclarations faites par LE CONSTRUCTEUR sans lesquelles il n'aurait pas conclut ce contrat.

Au cas où ces déclarations et garanties faites par LE CONSTRUCTEUR 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.

Il est bien entendu que LE BIEN-IMMEUBLE ne sera acquis par l'ACQUEREUR qu'après le paiement intégral du prix qui est indiqué plus avant..

ARTICLE 5 : Retard de 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 (4) de retard de paiement d'après l'échéancier défini ou/et l'appel de fonds par LE CONSTRUCTEUR, ce contrat sera CADUQUE afin qu'une intervention judiciaire ou procédure soit mise en place ,sauf accord écrit entre les deux parties.

Les parties s'accordent que LE CONSTRUCTEUR en cas de non paiement ou désistement de la part de L'ACQUEREUR, 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 CONSTRUCTEUR, et que L'ACQUEREUR ne pourra réclamer le remboursement, ou paiement d'indemnisation concernant ce pourcentage, et que LE CONSTRUCTEUR pourra disposer du bien immobilier sans aucun risque ou empêchement. Et si le désistement est le fait du CONSTRUCTEUR, il devra rembourser intégralement les sommes versées par L'ACQUEREUR à ce moment.(loi en vigueur de la république Dominicaine)

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

Les parties s'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 CONSTRUCTEUR des frais qu'il aurait encourus en relation avec ce contrat et ses conséquences.

ARTICLE 7 : Règlement des Propriétaires de la Parcelle n°500 du district cadastral n°3 de la Municipalité de Cabrera

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

En cas de revente de ce bien immeuble, le nouvel acquéreur devra accepter ce même règlement.

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 de la parcelle garde tout son charme.

ARTICLE 8 : Juridiction Compétente et Loi applicable

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

ARTICLE 9 : Description Technique du bien immeuble

PERMIS DE CONSTRUIRE : Un permis de construire sera obtenu à la mairie de CABRERA par LE CONSTRUCTEUR pour la construction du bâtiment.

Il sera remis à l'acquéreur à la remise des clefs définitive.

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 béton armé, poutres apparentes et recouverte de tuiles.

La disposition des pièces :

à l'étage :

au rez-de-chaussée

:.....

Type des matériaux de construction :

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

Charpente : toit : dalle en béton armée + poutres apparentes couverture en tuiles.

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 m2 habitables au total + terrasses de m2 couvertes.

Aménagements et menuiseries :

- Les fenêtres sont en aluminium+vitres ou PVC(avec supplément) pour les chambres, salles de bains et toilettes.
- Les portes-fenêtres et la baie vitrée coulissante du séjour sont en aluminium+vitrage ou PVC (avec supplément)
- 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 a gaz .
- 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 3.5 kilowatts, garanti 1 ans + 8 batterie (en complément du réseau communal)
- un compteur personnel délivré par la compagnie concernée (**service payant**)

Cuisine aménagée:

- Plan de travail mural avec évier double, le tout encastré dans une structure béton et façade en bois.

Mobilier :

- La maison n'est pas meublée. Si L'AQUEREUR souhaite des indications de lieux d'achat de mobilier ou une mise en relation avec un menuisier, le CONSTRUCTEUR le renseignera volontiers.

PISCINE

- La piscine est implantée en harmonie avec la maison. Elle mesure 8 mètres par 4 mètres, elle est bâtie en béton armé et enduite de béton coloré à l'intérieur. Elle est équipée d'un système de filtration autonome
- Un local technique est prévu pour accueillir le système de filtration et éventuellement d'autre appareillage .

PLANS DE LA MAISON :

1 plan d'élévation frontale
 1 plan de coupe du rez-de-chaussée : chambres et salles de bains
 et de l'étage si il y a.....

Les plans de la maison seront remis à la fin de la construction en même temps que la remise des clefs.

ARTICLE 10 : *Garanties de Construction*

Les garanties sont les suivantes :

- 5 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 11 :

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 _____ ().

 Monsieur Maximin CAUMES
 Constructeur (maître d'oeuvre)

M.....

Acquéreur

Mme.....

Acquéreuse

Je soussignée Maître AMARILIS MUNOZ notaire public, licenciée, sur la commune de Cabrera (matricule du Collège des Notaires numéro 2783) certifie l'authenticité de la signature du constructeur, Mr Maximin CAUMES faite 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
Notaire publique

INFORMATIONS DIVERSES

Données du Constructeur	Conseil en Droit
Maximin 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: Fixe:(001) 809 589 80 73 Portable:(001) 809 789 80 73
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"/> Retraitée <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, et le règlement des propriétaires de villas de la parcelle n°500 du district Cadastral n°3 de la Municipalité de Cabrera, dûment signés par les parties.

Seul ce document de construction de maison individuelle, signé par les parties est un document valide entre lesdites parties. Tout autre document commercial, ou informations obtenues ou fournies par des tiers, n'auront aucune valeur juridique.