

CONTRAT DE RESERVATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société d'Aménagement de Douala SA « S.A.D », Société Anonyme avec Conseil d'Administration au capital de 36.000.000 F CFA, dont le siège social est au 289, Rue KOLOKO-BONAPRISO, Boîte Postale 4747 Douala, immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier de Douala sous le numéro RC/DLA/1998/B/021189, NIU : M 1204000017973, Tél : 233 43 11 43, Fax : 233 42 68 65. Email : mbsad2003@yahoo.fr, représentée par son Directeur Général, Monsieur Manfred MBASSA, lequel agit en vertu du mandat spécial de gestion et de commercialisation n°21853 du répertoire de Maître Jacqueline MOUSSINGA, Notaire au siège de la Cour d'Appel du Littoral, délivré par la Communauté Urbaine de Douala (C.U.D), propriétaire en vertu du titre foncier n°191/W, ci-après désignée :

« Le Réservant »

D'une part,

ET

Monsieur/Madame :

De nationalité, né (e) le à, fils de et de , domicilié ou résident àEmail : Tél : Titulaire de la CNI N° :....., délivrée le.....

Ci-après désigné (e) :

« Le Réservataire »

D'autre part,

La S.A.D. et Monsieur / Madame étant désignés ensemble « Les Parties ».

Dans le respect des dispositions de la loi N°2009-009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire et du décret N°2009-1726-PM du 04 septembre 2009 fixant les modalités d'application de ladite loi,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Sous l'impulsion du Gouvernement de la République du Cameroun, la Communauté Urbaine de Douala a entrepris d'ériger sur son terrain situé au lieu-dit BALI KOUMASSI (Rue NJOH-NJOH) qui lui a été attribué par l'Etat du Cameroun, objet du titre foncier n°191 du département du Wouri, un ensemble d'immeubles haut standing baptisé « Cité des Cinquantenaires », en déléguant la maîtrise d'ouvrage du projet à la S.A.D., spécialisée dans l'aménagement des terrains urbains, la promotion et les transactions immobilières.

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat de réservation porte sur un appartement à usage d'habitation à construire sur un immeuble présentement non-bâti, objet du titre foncier n°191 du département du Wouri.

ARTICLE 2 – DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOT OBJET DE LA RESERVATION

Les biens et droits immobiliers, objet du présent contrat, sont destinés à être vendus en lots placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi N°2010/022 du 21 Décembre 2010 relative à la Copropriété des immeubles et à son décret d'application n°2011/1131/PM du 11 Mai 2011.

L'appartement réservé désigné par TWINS 2, est de type, situé au 2ème étage, N° : ...d'une superficie d'environ dem², de l'immeuble TW2, comprenant :

- 0 séjour ;
- 0 chambre ;
- 0 cuisine ;
- 0 Salle d'eau ;
- 0 grand balcon ;
- Buanderie collective en toiture terrasse ;
-00.....salle d'études.

Cet appartement est à usage strictement résidentiel.

Il correspond au lot tel que marqué dans l'état descriptif des divisions.

ARTICLE 3 – CONSISTANCE ET QUALITE DE LA CONSTRUCTION

La consistance et les caractéristiques techniques du lot réservé sont déterminées dans une note technique sommaire annexée au présent contrat et indiquant plus amplement la nature, la qualité des matériaux utilisés, ainsi que ses caractéristiques techniques et les éléments d'équipements.

En outre, le Réservataire déclare avoir reçu et pris connaissance de la note descriptive sommaire.

ARTICLE 4 – PRIX PREVISIONNEL DE VENTE

4.1. Détermination du prix prévisionnel de vente

Le prix prévisionnel de vente de l'appartement, objet du présent contrat de réservation est de FCFA

..... **Francs CFA**) hors taxes soit **Euro** auquel sera appliquée la TVA au taux en vigueur. En cas de variation du taux de la TVA ou de l'incidence créée par toute autre taxe ou contribution, le prix ci-dessus sera majoré ou minoré de l'incidence de cette modification, sans toutefois être considéré comme une différence anormale entre le prix prévisionnel de vente et le prix de vente.

Le prix de vente ne tient pas compte :

Des frais d'acte de vente notarié y compris les frais de formalités foncières.

Il est susceptible de modification en cas d'augmentation supérieure à **5% (cinq pour cent)** de l'indice officiel du coût de la construction avant la livraison de l'appartement.

4.2. Modalités de paiement

Le prix de vente final sera payable en fonction de l'avancement des travaux suivant l'échéancier figurant à l'article 27 (1) de la loi du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire, sans pouvoir excéder au total :

- ...35.% du prix à l'achèvement des fondations ;
- ...70.% à la mise hors d'eau ;
- ...95.% à l'achèvement de l'immeuble ;
- 100% à la livraison du logement.

Le Réservant pourra exiger du Réservataire des versements intermédiaires en marge des échelonnements prévus à l'article 24 de la loi N°2009/009 susvisée. Dans ce cas, chaque versement doit être justifié par un avancement effectif des travaux, établi par une attestation de l'architecte du programme.

La fraction du prix exigible à la signature de l'acte de vente sera au minimum égale à 33% (trente trois pour cent) conformément à l'échelonnement sus indiqué.

Les fractions de prix payables à terme ne porteront pas intérêt mais les versements correspondants devront intervenir au plus tard quinze (15) jours suivant la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction de prix. Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité de **1% par mois de retard**, tout mois commencé étant dû en entier, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement. Cette pénalité sera due de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Il est précisé qu'indépendamment de cette indemnité, à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, la vente pourra être résolue de plein droit si bon semble au Réservant, quinze (15 jours) après une mise en demeure restée infructueuse délivrée au domicile élu par le Réservataire.

ARTICLE 5 – PLAN DE FINANCEMENT

Le Réservataire réalisera le financement de son acquisition au moyen de :

- Ses deniers personnels à concurrence de : Prix de l'appartement ;
- Payable comme suit :
- Acompte initial :fr.
- Solde :fr.

ARTICLE 6 – PRET

A titre de condition essentielle au présent contrat, réservant et réservataire conviennent que :

- 🚩 le Réserveant ne fera aucun prêt au Réserveataire ;
- 🚩 le Réserveataire déclare qu'il payera à terme le solde dû de ses deniers personnels sans appel à un emprunt. Toutefois il fournira une caution bancaire ou toute autre garantie acceptable pour garantir ses paiements.

ARTICLE 7 – DELAIS D'EXECUTION

Le délai d'exécution des travaux de construction de l'immeuble abritant l'appartement réservé est fixé au.....

Ce délai pourra être prolongé de la durée des interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement cause légitime de suspension du délai de livraison, intempéries, dévaluation, grèves rencontrées par le maître d'ouvrage délégué, qui ne pourra voir sa responsabilité engagée.

En cas de retard dans la réalisation des travaux dans le délai et hormis les cas exceptionnels mentionnés à l'alinéa précédent, le Réserveant est passible d'une indemnité d'un pour cent (1%) par mois de la somme due, sans toutefois dépasser dix pour cent (10%) par an. Cette indemnité n'est due que si elle peut être imputée à l'entreprise chargée des travaux au titre de pénalités de retard.

Toutefois, l'indemnité de retard ne sera appliquée qu'après la date de réception par la partie défaillante d'une mise en demeure adressée par l'autre Partie.

ARTICLE 8– DEPOT DE GARANTIE

Avant la signature du présent contrat, le réservataire s'engage à effectuer un dépôt de garantie de **10%** soit par virement, soit par dépôt de fonds au compte du Réserveant ouvert dans les livres de la Banque ...**BGFI-Bank**...au nom de **ORIENT PRODUCTION AND INVESTMENT CO., LTD** Sous le N° **10035 01100 40003871011 46**

Le dépôt de garantie ne sera exigible qu'à partir du 8^{ème} jour suivant la remise des documents au Réserveataire. Cette période tient lieu de délai de réflexion.

🚩 Motifs de remboursement de la garantie

Le Réserveataire qui décide, après la signature du présent contrat de réservation et sans motif valable de ne pas signer le contrat de vente, perd la totalité de sa garantie.

Par ailleurs, les sommes déposées au titre de garantie seront éventuellement remboursées au Réserveataire dans les cas ci-dessous :

- le vendeur ne respecte pas la date prévue pour la signature du contrat de vente ;
- le prix de vente est supérieur d'au moins cinq pour cent (5%) au prix prévisionnel, éventuellement révisé ;
- le logement, tel qu'il est décrit dans le contrat de vente ne correspond pas à la description contenue dans le contrat de réservation (modification portant sur le nombre et la disposition des pièces, situation de l'appartement dans l'immeuble, la qualité des matériaux) ;
- l'un des éléments d'équipements prévu n'est pas fourni.

Le remboursement de la garantie doit intervenir dans un délai de **trois (03) mois** à compter de la réception de la demande.

Indépendamment des causes de renonciation, le futur acquéreur est tenu d'adresser au vendeur, et éventuellement à l'organisme ayant fourni la garantie, une lettre énonçant les motifs de la non-signature. La lettre est faite avec accusé de réception et transmise par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

ARTICLE 9 – DELAIS DE RETRACTATION

Le Réservataire a la possibilité de se rétracter avant et après la signature du présent contrat.

9.1. Délai de rétractation avant la signature du contrat de réservation

Au cours du délai de réflexion de (07 jours), le futur acquéreur (réservataire) peut se rétracter de son offre de contracter. Cette rétractation doit intervenir dans un délai de sept (07) jours à compter de la notification par le vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par mail avec accusé ayant date certaine et laissant trace écrite (mail avec accusé de réception, lettre au porteur avec accusé de réception).

9.2. Délai de rétractation après la signature du contrat de réservation

Le Réservataire a le droit de se rétracter dans un délai ne pouvant excéder quatorze (14) jours à compter de la signature du contrat.

Cependant les conditions relatives au remboursement de la garantie contenues à l'article 8 ci-dessus seront applicables.

ARTICLE 10 – CONTRAT DEFINITIF

10.1. Réalisation de la vente



La vente sera conclue en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la loi n°2009-009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire et son décret n°2009-1726 –PM du 04 septembre 2009.

Les parties conviennent de signer par devant Notaire, le contrat de vente définitif dans un délai maximum de **douze (12) mois** à compter de la signature du présent contrat de réservation.

Un exemplaire du contrat de vente définitif ainsi que le règlement de copropriété sera transmis au Réservataire à l'initiative du Réservant au moins un (01) mois avant sa signature par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

10.2. Résiliation du contrat de vente définitif

La résiliation du contrat de vente définitif peut intervenir dans les cas suivants :

-  l'immeuble en copropriété dont le lot réservé est issu n'est pas réalisé ;
-  les causes majeures indépendantes de la volonté des parties telles que la déclaration d'utilité publique du lot ou d'une partie du lot par la puissance publique, ou encore les cas de catastrophes naturelles ou de soulèvement populaires (émeutes) ;

- 🚧 le non-respect des dispositions de l'article 4 suscité relatif au prix prévisionnel et modalités de paiement.

En cas de résiliation du contrat de vente, la partie lésée peut, conformément aux dispositions de l'article 12 du décret d'application, prétendre à une indemnité ne dépassant pas **dix pour cent (10%) du prix de vente**.

De plus, si la renonciation intervient du fait du réservataire, ce dernier se verra imputer les sommes nécessaires à la mutation de son titre de copropriété au nom du nouvel acquéreur et à la levée des sûretés qui auraient été prises sur ledit titre.

ARTICLE 11 – ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris le futur acquéreur, jusqu'à la livraison de l'appartement réservé, sauf autorisation préalable du réservant ou de l'un de ses représentants.

ARTICLE 12 – REMISE DES CLES

La remise des clés matérialisera la livraison de l'appartement à l'acquéreur par le vendeur. Elle est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard trente (30) jours après la réception des travaux par le maitre d'ouvrage.

La remise des clés peut donner lieu à un procès-verbal et aura lieu en présence des parties ou de leurs représentants légalement désignées. Elle emporte le transfert de la garde du lot au réservataire et la cessation de toute responsabilité du réservant par rapport aux atteintes de toute nature pouvant affecter l'appartement du fait d'autrui.

Dans le cas où, d ument convoqué, le réservataire ne se présente pas le jour de la remise des clés et que des mesures conservatoires ont été éventuellement prises par le réservant (notamment le gardiennage), les coûts supportés par le réservant seront imputés au réservataire à raison de 20.000 F CFA/jour, somme payable avant la remise effective des clés.

ARTICLE 13 – TRANSFERT DE LA PROPRIETE

La propriété du lot est transférée au réservataire dès la signature du contrat de vente définitif par devant Notaire. Toutefois, le réservataire s'abstient de toute action ou intervention sur le terrain et les constructions en cours jusqu'à la livraison du logement et la mise en place de la copropriété.

ARTICLE 14 – REMISE DES DOCUMENTS

Le Réservataire reconnaît avoir reçu :

- 🚧 sept (07) jours au moins avant sa signature, un exemplaire du présent contrat avec note descriptive technique sommaire annex e;
- 🚧 un exemplaire du plan masse de l'immeuble et de l'état descriptif du lot réservé.

Ces documents sont communiqués sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

ARTICLE 15 – JURIDICTION COMPETENTE

En cas de désaccord ou de litige né de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

En cas d'échec du règlement amiable, seuls les Tribunaux de Douala seront compétents pour connaître du différend.

ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, les parties font élection de domicile en leurs adresses ci-dessous précisées :

- le Réservataire à son adresse déclarée à :
- le Réservant a son siège social, sis au **289, Rue KOLOKO-BONAPRISO, B.P. : 4747 Douala.**

Toutes les correspondances officielles échangées par les parties en application du présent contrat devront être envoyées aux adresses sus-indiquées ou toute nouvelle adresse notifiée par écrit par la partie concernée à l'autre partie.

La notification de la nouvelle adresse se fera dans un délai de quinze (15) jours à l'autre partie.

ARTICLE 17 : ENTREE EN VIGUEUR/VALIDITE

Le présent contrat entre en vigueur à compter de sa date de signature par les parties.

Il ne devient valide qu'après la fourniture par le Réservataire, des garanties de paiement indiquées dans son plan de financement accepté par la SAD.

ARTICLE 18 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Le présent contrat est soumis aux formalités d'enregistrement prévues par la réglementation en vigueur.

Les frais et droits d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Douala, le

Signature du Réservant
Signature du Réservataire

(Précédée de la mention Lu et Approuvé)
mention Lu et Approuvé)

(Précédée de la

