

CONTRAT DE SOUSCRIPTION AU PROGRAMME ARCADES SOUS-BOIS

Entre les soussignés,

La **Société Internationale de Bâtiment en abrégé « INTERBAT »**, Société Anonyme au capital de **100 millions de FCFA**, dont le siège est sis à Abidjan COCODY les II Plateaux Boulevard des Martyrs, cité ABL villa n°6 - 06 BP 2891 Abidjan 06, téléphone (225) 22 41 41 37 Fax : (225) 22 41 93 76 ; email : interbat@aviso.ci ; site internet : www.interbat.net
Immatriculée au registre de commerce sous le numéro **CI-ABJ-1998-B-228328, N°CC 9904106-H** représentée par son Directeur Général Monsieur **GRANT-YOBOU B. STEPHANE**,
Ci-après dénommée « **le Promoteur** »

D'une part,

ET

Civilité :	
Nom & Prénoms :	
Date de naissance :	Lieu :
Sous-préfecture :	Département/District :
Pièce d'identité, nature :	N° :
Délivrée le :	
Date de validité :	
Nationalité :	
Profession :	
Employeur :	Poste :
Adresse du lieu d'emploi :	
Contact téléphonique professionnel :	
- Situation matrimoniale :	Régime matrimonial :
- Lieu du domicile familial :	
- N° téléphone du domicile :	téléphone mobile :
Le conjoint	
Nom & Prénoms :	
Date de naissance :	Lieu :
Sous-préfecture :	Département/District :
Pièce d'identité, nature :	N°
Délivrée le :	
Date de validité :	
Nationalité :	
Profession :	Employeur :
Poste :	
Adresse du lieu d'emploi :	
Contact téléphonique professionnel :	
- Situation matrimoniale :	Régime matrimonial :
- Lieu du domicile familial :	
- N° téléphone du domicile :	téléphone mobile :

Ensemble les époux,

Ci-après dénommés « **le Souscripteur** »

D'autre part ;

Préalablement à l'objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

La société internationale de bâtiment, « INTERBAT SA », est une Société Anonyme de promotion immobilière créée en 1998. Elle dispose d'une équipe technique capitalisant un savoir-faire et une expérience reconnue dans la production de programmes immobiliers de qualité. Elle a réalisé notamment quatre programmes immobiliers sis à COCODY-DJIBI 8^{ème} Tranche, dénommés ARCADES 1, ARCADES 2, ARCADES 3 et ARCADES 4.

La société est titulaire à la fois d'un agrément d'opérateur immobilier sous le numéro 0020/MCLAU/DGLCD/DLC/SDH/KFT du 11/07/2013 et, d'un agrément d'aménageur foncier sous le numéro 12-0013/MCAU/CAB/DGUF.

La société détient en pleine propriété le terrain d'assiette sur lequel est développé le programme immobilier dénommé ARCADES SOUS-BOIS dont la pré-commercialisation est organisée par les présentes.

Le programme ARCADES SOUS-BOIS se déploie précisément à l'entrée de la Commune de SONGON, sur un site de 51 hectares dans le domaine d'ABADJIN, sur l'axe ABIDJAN-DABOU, à 5 minutes de YOPOUGON.

La Commune de SONGON a été choisie par le Gouvernement pour abriter un vaste projet de logements économiques sur une parcelle de 400 hectares sur laquelle opèrent 25 promoteurs immobiliers. Dans le cadre de la réalisation de ce programme ville nouvelle, l'Etat de Côte d'Ivoire a planifié de renforcer les infrastructures de la commune et de réhabiliter et élargir la voie principale qui traverse SONGON et relie ABIDJAN au SUD côtier.

Le site du programme présente des avantages indéniables par son ouverture aussi bien sur la lagune (à une encablure) que sa proximité avec les plages de mer de JACQUEVILLES à 25 minutes. INTERBAT a décidé de tirer profit de ces avantages pour promouvoir un nouveau pôle pour l'extension des zones résidentielles de la Capitale économique.

Le programme ARCADES SOUS-BOIS propose quatre types de logements pour une offre de 1 792 logements :

- 466 villas individuelles plein pied, de 2 à 5 pièces de standing ;
- 141 villas Duplex de 4 à 5 pièces de standing ;
- 197 villas Duplex de 5 à 7 pièces de très haut standing ;
- 988 Appartements allant du Studio Américain au 4 pièces de grand standing.

Les immeubles collectifs abritant les appartements sont de niveau R+3 sans ascenseur et R+4 à 6 avec ascenseurs. Les Rez-de-chaussée seront occupés pour moitié de parking et pour moitié d'espaces commerciaux de proximité. Un nombre d'appartements limité (8 Trois pièces et 14 quatre pièces) sera proposé en rez-de-chaussée pour la clientèle à mobilité réduite.

Le programme comportera comme tous les programmes de standing réalisés par INTERBAT, des réseaux enterrés pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées. Les études de VRD projetées ont retenu l'option de réalisation d'une station d'épuration pour le traitement des eaux usées. Le programme sera doté de réseaux électriques d'éclairage public, de réseaux d'adduction en eau potable et de réseaux téléphoniques. Toutes les voies de circulation, principale ou secondaire seront revêtues d'asphalte y compris les espaces de parking non couverts. Les voies piétonnes seront pavées et les espaces verts seront aménagés. Le programme sera doté d'équipements collectifs de sports et de loisir, d'établissements préscolaire et scolaire.

Les logements seront construits selon le plan d'urbanisme projeté et préalablement approuvé par le Ministère en charge de la Construction. Les logements seront vendus sous forme de lots résultant de plans de morcellement conforme au plan d'urbanisme approuvé.

Préalablement à la signature du contrat de réservation, tout client souscripteur doit confirmer son intention de réservation en s'acquittant des frais de réservation qui s'élèvent à 20% du coût du logement.

Le contrat de souscription a été institué comme cadre contractuel pour permettre à tout client potentiel de souscrire au programme avant la signature du contrat de réservation. A travers ce contrat, le client potentiel bénéficie d'un délai pour s'acquitter des frais de réservation. Cette option facultative est la réponse d'INTERBAT à une sollicitation très forte de la clientèle de la diaspora en vue de disposer d'un temps suffisant pour le financement de leur logement.

Le SOUSCRIPTEUR a manifesté le désir de bénéficier de l'option de souscription et s'est en conséquence rapproché du PROMOTEUR en acceptant l'ouverture d'un dossier moyennant le paiement de frais d'ouverture de dossier. Le SOUSCRIPTEUR affirme avoir été informé que les frais de dossier ne sont pas remboursables et restent acquis au PROMOTEUR même en cas de désistement.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE ET DES ANNEXES AU PRESENT CONTRAT

L'exposé ci-dessus a la même valeur juridique que le présent contrat de souscription dont il fait partie intégrante. Il en va de même de tout document annexé aux présentes.

ARTICLE 2 : OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat de souscription, Le PROMOTEUR propose au SOUSCRIPTEUR qui l'accepte, la faculté de se porter acquéreur d'un logement dans le programme immobilier dénommé ARCADES SOUS-BOIS du PROMOTEUR. Le programme immobilier et le logement cibles sont désignés aux articles 3 et 4 ci-après. Ils sont envisagés en leur état futur de réalisation, aux conditions ci-après fixées, ainsi que les droits y attachés tels qu'ils résultent des notes techniques, descriptifs et plans.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier envisagé comporte des logements individuels, Villas basses ou Duplex, de 2 à 7 pièces et des logements en immeubles collectifs de 1 à 4 pièces, le tout édifié sur le site d'ABADJIN KOUTE dans la commune de SONGON en Côte d'Ivoire.

Les travaux d'infrastructures projetés sur ledit site comportent les aménagements urbains nécessaires à l'habitation, notamment des réseaux d'évacuation d'eaux usées et d'écoulement d'eaux pluviales, les réseaux électriques et téléphoniques, les réseaux d'adduction d'eau potable, des voies structurantes bitumées (avec des voies piétonnes en pavées) ainsi que des espaces verts.

ARTICLE 4 : DESIGNATION DU BIEN

Les caractéristiques du logement objet des présentes, sont décrites à titre indicatif.

Le Souscripteur opte pour une maison de 7 pièce(s), d'une surface utile bâtie de 305.69 m², selon le descriptif joint (annexe1), le tout édifié sur un terrain d'une contenance indicative de 500 m². Étant précisé que toute différence pouvant exister entre la contenance du terrain indiquée et celle réellement issue du plan de lotissement définitif, excédât-elle un/vingtième en plus ou en moins, devra faire l'affaire des parties.

Le Souscripteur qui le désire, peut opter pour un type de logement autre que celui désigné aux présentes, en soumettant au Promoteur une demande par écrit précisant le nouveau type de logement sollicité. Cette demande devra être faite au plus tard avant la signature du contrat de réservation. Les caractéristiques du nouveau logement sollicité doivent correspondre à un modèle disponible dans le programme commercialisé.

ARTICLE 5 : PRIX DE VENTE ET FRAIS DE RESERVATION

Le Souscripteur devra, pour se voir attribuer un numéro de lot, s'acquitter des frais de réservation correspondant à 20% du prix de vente fixé pour le logement.

Le prix de vente de référence, du type de logement visé à l'article 4 selon le descriptif technique, s'établit à la date de signature des présentes, et pour le programme visé, comme suit :

Prix de vente du modèle de logement : 226 669 Euros soit 148 684 823 FCFA, TTC et Hors Frais de Notaire.

Ce prix de référence est donné à titre indicatif pour servir de base à l'établissement de l'échéancier de règlement fixé par le présent contrat.

Il reste entendu que le prix de vente ferme sera celui déterminé au moment de la signature du contrat de réservation pour l'immeuble visé à l'article 3 et pour un lot correspondant au type de logement visé à l'article 4, ou, d'un lot résultant du choix du souscripteur et à lui attribué en vertu des présentes.

Le prix de vente n'inclut pas les frais d'abonnement d'eau, d'électricité et de téléphone, qui sont à la charge de l'acquéreur.

Le prix de vente s'entend également hors frais de notaires. Les frais de notaire sont à la charge de tout acquéreur et acquittés au moment de l'établissement des actes de cession.

En application des présentes dispositions, le Souscripteur devra s'acquitter d'un montant de **45 334 €**. Représentant les 20% du prix de vente du logement visé à l'article 5. Ce montant inclus 500 000 FCFA de frais de dossier et 500 000 francs CFA de frais d'Agence.

ARTICLE 6 : REGLEMENT DES FRAIS DE RESERVATION

Le Souscripteur s'engage à s'acquitter des frais de réservation déterminés à l'article 5 selon un échéancier de paiement arrêté d'accord parties et annexé au présent contrat.

ARTICLE 7 : FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le Souscripteur dispose de deux (2) modes de financement pour solder les 80% restant de son acquisition :

- **Le financement par crédit bancaire**

Par cette option, le Souscripteur s'acquittera d'un complément d'apport convenu avec le Promoteur pour d'une part, réduire significativement le montant du crédit à solliciter à sa Banque et, d'autre part, rendre ce montant compatible avec sa quotité cessible.

Le Souscripteur disposera d'un délai stipulé dans le contrat de réservation, pour présenter au Promoteur une offre de crédit bancaire pour le solde du prix d'acquisition. Ce délai tiendra compte de la durée de livraison du logement.

- **Le paiement direct au comptant et à tempérament**

Par cette option, Le Souscripteur s'engage à s'acquitter des 80% restant du prix de vente selon un échéancier de paiement arrêté d'accord parties et annexé au contrat de réservation.

Cet échéancier sera actualisé au moment de la signature du contrat de réservation. Cette actualisation tiendra compte du montant définitif arrêté pour le lot attribué au Souscripteur et de la durée de réalisation du programme. En tout état de cause, le délai de paiement ne pourra pas excéder la date d'achèvement du Programme.

LE SOUSCRIPTEUR déclare opter pour le solde de son acquisition pour le financement **_A TEMPERAMMENT_**

ARTICLE 8 : DOMICILIATION DES PAIEMENTS

Tout paiement à effectuer au titre des présentes, devra l'être sur l'un des comptes ouverts par LE PROMOTEUR dans les livres des banques sous les références suivantes :

- LA BRED EN FRANCE
 - Code Banque : 10107
 - Code Guichet : 00225
 - Numéro de Compte : 00 616 053 023
 - Clé RIB : 48

- LA BICICI EN COTE D'IVOIRE
 - Code Banque : CI006
 - Code Guichet : 01552
 - Numéro de Compte : 0000453 000 47
 - Clé RIB : 50

Les apports pourront valablement se faire par tout moyen convenable au crédit de l'un des comptes sus-indiqués.

Les reçus de versement ou les avis de crédit délivrés par l'une quelconque des banques serviront de pièces de base à l'établissement de reçus de paiement par le PROMOTEUR.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DES PARTIES

• Obligations du Souscripteur

- Le Souscripteur s'engage au respect des échéanciers de paiement conclu et au respect de la clause de domiciliation des paiements.
- Il s'engage également à communiquer au Promoteur tout changement d'adresse, de domicile ou de situation personnelle dans un délai de trente (30) jours francs à compter de sa survenance.
- Le Souscripteur s'engage à signer le contrat de réservation dans un délai maximum de quatre - vingt dix jours après paiement des 20% du prix de vente.

• Obligations du Promoteur

- Le Promoteur s'engage à communiquer au Souscripteur toute information sur l'ouverture du chantier et le planning des livraisons ;
- Le Promoteur s'engage à arrêter en accord avec le Souscripteur l'attribution d'un logement dans le programme dès l'acquittement par le souscripteur des 20% du prix du logement ;
- Le Promoteur s'engage à communiquer au Souscripteur toutes les informations utiles et nécessaires à temps pour permettre à ce dernier d'opérer ses choix en priorité ;
- Le Promoteur s'engage à préciser au Souscripteur le délai de réalisation de la tranche dans laquelle se situe le lot attribué au souscripteur et de l'informer de tout évènement susceptible d'avoir un effet défavorable sur le déroulement des travaux ;
- Il s'engage à respecter le cahier des charges imposé par le Certificat d'Urbanisme du site et à informer le Souscripteur de toute variation significative.

• Obligations des Parties

Les parties conviennent de formaliser leurs engagements contractuels dans un contrat de réservation après le paiement des frais de réservation par le Souscripteur dans un délai de 90 jours au maximum.

ARTICLE 10 : MODALITE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les parties conviennent que l'affectation définitive d'un lot au titre du présent contrat de souscription ne deviendra effective pour tout Souscripteur qu'après paiement des 20% du prix du logement. Le contrat de souscription pourra cependant mentionner à titre indicatif un numéro de lot qui ne vaudra pas pour le souscripteur un droit acquis mais un droit préférentiel conditionnel. Il reste entendu que seul le contrat de réservation confère ce privilège d'affectation définitive.

L'affectation d'un logement se matérialisera par l'attribution d'un numéro de réservation indiquant le lot affecté ainsi que l'ilot dans lequel se situe ledit lot dans le plan d'urbanisme du site en construction. Ces informations feront l'objet de mention obligatoire dans le contrat de réservation.

Les parties conviennent que dès la satisfaction par le Souscripteur du paiement des 20% requis pour la confirmation de toute réservation, le lot indiqué dans le contrat de souscription sera automatiquement affecté au Souscripteur dans l'attente de la signature du contrat de réservation.

ARTICLE 11 : TRANSFERT DE LA SOUSCRIPTION SUR DES PROGRAMMES FUTURS

Le Souscripteur qui, pour des raisons quelconques, n'a pu remplir ses obligations financières à temps pour disposer d'un logement dans le programme auquel il a souscrit, peut opter pour le transfert de son contrat de souscription sur un futur programme de logements du Promoteur. Il devra pour ce faire notifier son intention au Promoteur par simple lettre.

Les termes du contrat initial seront modifiés par avenant et les avoirs du Souscripteur affectés au nouveau programme en fonction des caractéristiques applicables.

ARTICLE 12 : RESILIATION

• Du fait du Souscripteur

Le désistement du Souscripteur de ses obligations au titre des présentes vaut résiliation de son fait.

Le Promoteur pourra invoquer de plein droit la résiliation du contrat si le Souscripteur manque gravement à ses engagements financiers. Sera considéré comme un manquement grave le seul fait de n'avoir pas acquitté en totalité les 20% du prix de vente au terme de la durée du présent contrat.

En cas de résiliation effective, 5% du prix de vente de référence sera retenu par le promoteur sur les paiements effectués par le Souscripteur à titre de dédommagement et le solde remboursé dans un délai maximum de six mois. Les sommes retenues à titre de dédommagement incluent les frais de dossier ainsi que les frais d'agence non remboursables.

En cas de fin de vie du Souscripteur, ses ayants droits qui désirent renoncer à la poursuite du contrat, ne sont pas tenu au paiement des frais de dédommagement mais restent liés par les frais de dossier et les frais d'agence non remboursables.

• Du fait du Promoteur

Le Souscripteur pourra invoquer la résiliation du contrat pour non observation du délai de livraison si le délai effectif de livraison des logements enregistre un retard de plus de 18 mois par rapport au délai indicatif stipulé dans le contrat de souscription en l'absence de force majeure. Le Souscripteur pourra invoquer si bon lui semble, la résiliation du contrat pour non - respect du délai contractuel et exiger le remboursement intégral de ses avoirs.

En cas de résiliation effective, le Souscripteur est en droit de réclamer à titre de dédommagement un montant correspondant aux intérêts générés par ses avoirs. Le taux servant de base au calcul des dits intérêts est fixé à 1% l'an. La période de calcul des intérêts tient compte d'une franchise d'un an.

ARTICLE 13 : DUREE DU CONTRAT

Les parties conviennent que le présent contrat est fixé pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de sa signature.

ARTICLE 14 : TRANSFERT DES DROITS

En cas de fin de vie du Souscripteur, le bénéfice de la présente convention sera transmis à son ou ses ayants droits.

ARTICLE 15 : DOCUMENTS

Le Souscripteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat, avec une note technique annexée indiquant les caractéristiques et la qualité de la construction projetée, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve.

ARTICLE 16 : CADUCITE DU PRESENTCONTRAT

Les parties conviennent que la signature d'un contrat de réservation rend caduc les clauses du présent contrat.

ARTICLE 17 : LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, la loi ivoirienne sera seule applicable.

ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leurs sièges et demeures respectifs.

Fait à VINCENNES, le _____

En (2) deux exemplaires originaux

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

LE SOUSCRIPTEUR

LE PROMOTEUR