



QAVAH GROUP-SARL
RCCM: CD/LSH/RCCM/24-B-01458,1381
Avenue Lumumba, Lubumbashi Kampemba
Tel: +243 981 444 440
Email: contact@qavahgroup.com

CONTRAT DE VENTE

Entre

La société de gestion QAVAH GROUP SARL, dont le siège social est situé au N°1381, Avenue Lumumba, quartier Industriel, commune Kampemba, ville de Lubumbashi, Province du Haut-Katanga en République Démocratique du Congo, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous CD/LSH/RCCM/24-B-01458, dont le numéro d'identification nationale est le 05-N7700-N53610K et le numéro impôt A2424027T; représentée par sa gérante Madame NYAMABO KASONGO Damaris, « VENDEUR » d'une part ;

Aux fins de la présente vente, elle a installé ses bureaux au 22 avenue Tombalbaye, Kinshasa Gombe.

Contacts : contact@qavahgroup.com , +243 981 444 440

Références bancaires : 555200171446058 USD Qavah group SARL

ET

- Monsieur Ngbowe Ezechiel, Résident à l'adresse 8238 Blvd Edouard monpetit, Montreal Canada

Dénommé « Acheteur »

IL A ÉTÉ CONVENU ET ENTENDU CE QUI SUIT

Article 1: Objet du Contrat

Le soussigné de première part dénommé vendeur possède une concession immobilière située dans la Commune de Maluku, à Menkau Ville de Kinshasa, Province de Kinshasa en RDC dans laquelle, avec le concours des acheteurs, sera construite une cité moderne.

Dans le présent contrat, le vendeur cède à titre onéreux au soussigné de seconde part dénommé acheteur, qui accepte, un terrain dans l'état et situation actuels. L'acheteur déclare bien connaître le lieu pour l'avoir visité avant la conclusion de la présente vente.

Le présent contrat définit donc les conditions générales d'exécution de la vente ainsi que les droits et obligations des parties.

Article 2 : Description

L'immeuble faisant l'objet de la présente vente consiste en une parcelle de terre inculte localisée dans la cité Papillon, ayant une superficie de 600 m² (30x20), se trouvant dans la Commune de Maluku, à Menkau, Ville de Kinshasa, Province de Kinshasa en RDC et est identifiée par le lot parcellaire numéro 80.

Le vendeur assure à l'acheteur, qu'il n'y a pas d'arriérés des taxes et impôts dus à l'État.

Article 3 : Destination

La parcelle de terre achetée est exclusivement pour un usage résidentiel.

Article 4 : Prix

Le prix convenu et accepté par les deux parties est fixé à la somme de 4500 \$ Dollars Américains, laquelle est versée dans le compte bancaire du vendeur.

Le montant de 4500\$ représente le prix total de la parcelle. Ce paiement sera étalé sur une période maximum de 10 mois, selon les modalités convenues entre les deux parties.

Article 5 : Transfert et Cession de la Propriété

En apposant la signature sur le présent acte, le soussigné de première part dénommé vendeur reconnaît que le droit de propriété sur le terrain est transféré à l'Acheteur une fois que le montant total du terrain sera payé.

Le transfert de propriété sera parfait, ferme et irrévocable après apurement du prix de vente convenu.

Par apurement du prix de vente convenu, les parties entendent:

- En cas de paiement par chèque, l'encaissement effectif de ce dernier dans le délai de 30 jours de son émission ;
- Dans l'occurrence de virement ou de paiement en liquides, dès le moment de l'opération.
- En cas de paiement échelonné, la dernière mensualité versée.

Après la conclusion de la présente vente, l'acheteur informe le vendeur de toute cession de propriété à un tiers à quelque titre que ce soit.

Article 6 : Droit de préemption

Les parties conviennent que le vendeur a un droit de préemption sur l'immeuble. Avant de solliciter d'autres acquéreurs, toute vente de

l'immeuble sera proposée en premier au vendeur. S'il n'est pas en mesure de payer, la vente peut être ouverte au public.

Les nouveaux acquéreurs seront tenus de respecter les termes du présent contrat et tout autre règlement prévu pour le développement de la cité moderne

Article 7 : Mutations

A la conclusion de la vente, le vendeur remet à l'acheteur, en plus du contrat dûment signé, le numéro parcellaire.

Les parties conviennent de commun accord que les mutations seront effectuées par le vendeur, aux frais de l'acheteur.

Article 8 : Construction des Maisons

L'Acheteur accepte que toutes les maisons ainsi que leurs dépendances soient construites par le Vendeur.

L'Acheteur choisira parmi les plans proposés par le vendeur et dont les prix sont prédéfinis. Les parties conviendront des modalités et échéances de paiement des travaux de construction.

Le Vendeur s'assurera du suivi de la construction et sera responsable des retards dans la livraison de l'ouvrage.

Article 9 : Clause résolutoire

La partie qui désire résilier le présent contrat, en informe l'autre par écrit, en lui donnant préavis de trente jours.

Lorsque la résolution est à l'initiative de l'acheteur, sans qu'il n'y ait faute de la part du vendeur ce dernier n'aura l'obligation de ne restituer que la moitié (50%) des sommes perçues selon les modalités qui seront établies.

Article 10 : Intérêts de retard

Les intérêts de retard seront appliqués si l'Acheteur n'honore pas ses obligations de paiement conformément aux modalités fixées à

l'Article 4.

L'Acheteur paiera des intérêts au taux d'intérêt convenu de 25% sur le montant dû, ces intérêts étant payables à partir de la date à laquelle ledit paiement est dû jusqu'au paiement intégral.

(Avec tous les intérêts courus), ces intérêts étant calculés sur la base d'une année de 365 jours et composés mensuellement.

L'Acheteur accepte par la présente que le Taux d'Intérêt Convenu payable en cas de violation du présent Contrat représente un pré estimation juste et raisonnable de la perte à subir par le Vendeur résultant de la violation de l'Acheteur.

Article 11 : Non-paiement et Annulation du Contrat

1. Non-paiement

En cas de non-paiement des sommes dues conformément aux modalités fixées à l'Article 4, l'Acheteur s'engage à régler immédiatement le montant dû, augmenté des intérêts de retard comme prévu à l'Article 10.

2. Annulation du Contrat

Si l'Acheteur fait l'objet de trois (3) rappels successifs concernant le paiement des sommes dues, sans régularisation de sa part dans un délai de quinze (15) jours à compter du dernier rappel, le présent Contrat sera automatiquement annulé.

3. Remboursement

En cas d'annulation du Contrat, seule une portion de 50% du montant total déjà payé par l'Acheteur pourra être remboursée, et ce, après déduction des éventuels frais administratifs ou autres dépenses engagées par le Vendeur dans le cadre de l'exécution du Contrat.

4. Exclusion de Responsabilité

En cas d'annulation du Contrat pour non-paiement, le Vendeur ne pourra en aucun cas être tenu responsable de tout préjudice subi par l'Acheteur ou de toute perte résultant de cette annulation.

Ainsi fait à Kinshasa, le 19/02/2025 en trois exemplaires.

Chaque partie récupère son exemplaire et le troisième est destiné: aux services de Titres Fonciers et Immobilier pour les formalités d'usage

Pour Le vendeur,

QAVAH GROUP SARL, représentée par

Madame KASONGO NYAMABO Damaris

L'acheteur

Monsieur Ngbowa, Ezechiel