



M^E Ashvin K. DWARKA
NOTAIRE – NOTARY

United Docks Business Park
Marina du Caudan
Port-Louis, Maurice
Tel:+230 208 72 38 – Fax:+230 208 86 77
ashvin@dwarkachambers.com



CONTRAT DE RÉSERVATION PRÉLIMINAIRE

À

UNE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Entre

La C^{IE}

« CONSTELLATION MARGUERY LTEE »

--

dans l'ensemble immobilier dénommé

« *CONSTELLATION MARGUERY* »

Table des matières

ARTICLE 1 - PARTIES AU CONTRAT	1
ARTICLE 2 - EXPOSE PREALABLE	2
ARTICLE 3 - RESERVATION	3
ARTICLE 4 - DESIGNATION DU BIEN	4
4.1 DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE.....	4
4.2 DESIGNATION DES CONSTRUCTIONS	5
4.3 PLANS ET NOTICE DESCRIPTIVE – CARACTERISTIQUES PREVISIONNELLES DE LA CONSTRUCTION	5
ARTICLE 5 - REGIME JURIDIQUE – COPROPRIETE.....	5
5.1 REGLEMENT DE COPROPRIETE	5
5.2 RESPECT DES SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	6
5.3 PARC DE LOCATION OBLIGATOIRE (<i>RENTAL POOL</i>).....	6
ARTICLE 6 - DELAI PREVISIONNEL DE L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX	7
6.1 DELAI PREVISIONNEL	7
6.2 DEFINITION DE L'ACHEVEMENT	7
6.3 CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DE DELAIS.....	7
6.4 CONTINUATION DES TRAVAUX DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – PHASAGE DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 7 - OFFRE DE VENTE	8
7.1 OFFRE DE VENTE.....	8
7.2 COMMUNICATION A FAIRE AU RESERVATAIRE	8
7.3 DECISION DU RESERVATAIRE D'ACQUERIR	8
ARTICLE 8 - CONSTATATION DE LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE ET CONDITIONS DE LA VENTE.....	9
8.1 SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE.....	9
8.2 REMISE DES PIECES – GARANTIE DE FINANCEMENT DE L'ACQUEREUR.....	9
8.3 PROROGATION DE DELAI	10
8.4 CONDITIONS DE LA VENTE	10
ARTICLE 9 - DEPOT DE GARANTIE	11
ARTICLE 10 - PRIX DE VENTE	12
10.2 CONDITIONS DE PAIEMENT DU PRIX	12

10.3	PRIX DU BIEN RESERVE.....	13
	ARTICLE 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES OU RÉSOLUTOIRES.....	14
	ARTICLE 12 - REPRODUCTION LEGALE.....	14
	ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE	15
	ARTICLE 14 - LOI SUR LES PRACTICIENS DU DROIT	16
	ARTICLE 15 - LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS.....	16

CONTRAT DE RÉSERVATION PRÉLIMINAIRE

SOUS SIGNATURES PRIVÉES

AFFÉRENT À

DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER

« *CONSTELLATION MARGUERY* »

ARTICLE 1 - PARTIES AU CONTRAT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

CONSTELLATION MARGUERY LTEE, une compagnie privée à responsabilité limitée par actions incorporée conformément à la loi sur les compagnies dite *Companies Act 2001*, et titulaire d'un certificat émanant du "Registrar of Companies" en date du 22/02/2016 portant le Numéro **C136414** ainsi que du *Business Registration Number C16136414*, dont le siège social est sis au MQ49, Marina La Balise, Black River,

Ladite compagnie représentée par **Madame Lydie Brigitte GALASSO**, majeure, titulaire d'un Passeport émis par la République Française en date du 1^{er} septembre 2008 sous le n° 08CL97574 et d'un permis de résident permanent émis par le Bureau du Premier Ministre en date du 02/12/2013 sous la référence 16230/7910/91/447, demeurant à MQ49, La Balise Marina, Rivière Noire, agissant en qualité de membre du conseil d'administration (*director*), investie des pouvoirs nécessaires aux présentes en vertu des documents statutaires de ladite compagnie ainsi que de la loi dite *Companies Act 2001*,

Ci-après dénommée " **CONSTELLATION MARGUERY LTEE** ", le *Promoteur*
ou la *Compagnie*,

D'UNE PART

ET :

Plus amplement identifié en *Annexe 1* aux présentes.

Ci-après dénommé le *Réservataire*,

D'AUTRE PART.

Préalablement aux conventions objet des présentes, il est exposé ce qui suit:

ARTICLE 2 - EXPOSE PREALABLE

- A. CONSTELLATION MARGUERY LTEE** procède actuellement à l'acquisition en vue de devenir propriétaire d'une portion de terrain de la contenance de **7.987 m²**, située à **La Plantation Marguery, La Mivoie**, dans le district de la **Rivière Noire (dénommée le Terrain du Programme)**.
- B. CONSTELLATION MARGUERY LTEE** envisage la réalisation, sur ledit Terrain du Programme dont elle sera propriétaire, d'un programme immobilier résidentiel haut de gamme dans le cadre du régime légal mauricien dit « *Property Development Scheme* ». Ledit programme immobilier, dénommé "**CONSTELLATION MARGUERY**", sera réalisé en une phase unique ou par phases successives et comprendra notamment à l'achèvement **(i) 5 Villas (ii) un duplex et (iii) 1 centre de bien-être dit wellness centre**; et **(iv)** les voiries et réseaux divers utiles à un ensemble immobilier affecté à un usage résidentiel de standing.
- C.** Ce programme immobilier devant être réalisé dans le cadre des dispositions de la loi mauricienne plus particulièrement de celles régissant les ensembles dits « *Property Development Scheme* » (**PDS**) telles que plus amplement détaillées à la réglementation prise pour son application dite « *Investment Promotion (Property Development Scheme) Regulations 2015* » (la **Réglementation PDS**), notamment selon les exigences de l'autorisation préliminaire délivrée par l'autorité compétente, dite *Board of Investment*, sous forme de **Letter of Approval** portant la référence **OPE/HPD/TRA/5045** en date du **2 août 2016**.
- D.** Le susdit programme immobilier emportant une gestion collective de terrain et équipements communs, l'Ensemble Immobilier sera soumis aux dispositions des Articles 664 et suivants du Code Civil mauricien et sera par conséquent régi par un cahier des charges et par un règlement de jouissance contenant un état descriptif de division. En outre, en application desdits Articles du Code Civil, il sera formé de plein droit un syndicat de copropriétaires (le **Syndicat de Copropriétaires**) ayant pour objet la propriété, la garde et l'entretien des parties communes (comprendant les ouvrages, infrastructures et équipements communs, dont les espaces verts et voiries de l'Ensemble Immobilier) et la mise en œuvre desdits cahier des charges et règlement de jouissance, le tout dans l'intérêt commun des propriétaires de biens au sein de l'Ensemble Immobilier.
- E.** Les Villas sont destinées à la vente sous le régime légal applicable aux ventes en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des Articles 1601-3 et suivants du Code Civil. À cet égard, les services de **Maître Ashvin Krishna Dwarka**, notaire ayant son office à United Docks Business Park, Marina du Caudan, Port-Louis (le **Notaire**), ont été retenus aux fins de la rédaction de la

documentation juridique applicable à l'Ensemble Immobilier et auxdites ventes, ayant vocation à régir (i) la gestion des équipements, infrastructures et ouvrages destinés à un usage commun au sein de l'Ensemble Immobilier, (ii) la gestion de l'Ensemble Immobilier, et (iii) les droits et obligations respectifs des propriétaires et occupants de biens au sein de l'Ensemble Immobilier.

- F.** Dans le cadre du susdit projet, **CONSTELLATION MARGUERY LTEE** a entamé diverses études et analyses préliminaires et fait procéder à certains travaux de conception de bâtiments. Ses conseils et ingénieurs ont présenté des conclusions favorables quant à la faisabilité juridique, financière et technique dudit Ensemble Immobilier. Toutefois, la réalisation de l'Ensemble Immobilier dépendra essentiellement de l'obtention par **CONSTELLATION MARGUERY LTEE** des financements et autorisations définitives nécessaires et de la conclusion d'un nombre suffisant de réservations préliminaires fermes (à cet égard, à la discrétion exclusive du Promoteur, le seuil de déclenchement est fixé à des réservations représentatives de 70% de la valeur totale des ventes de biens issus dudit programme immobilier.).
- G.** Plus particulièrement, la réalisation de l'Ensemble Immobilier demeure subordonnée à l'obtention par le Promoteur d'une garantie financière d'achèvement ou de remboursement conforme aux Articles 1601-31 et suivants du Code Civil.
- H.** Le Réservataire, pleinement informé de la nature conditionnelle et éventuelle de la réalisation de l'Ensemble Immobilier, notamment au vu (i) du financement et des garanties devant être obtenus par le Promoteur préalablement à la signature de tout acte de vente de Villa ou d'appartement en l'état futur d'achèvement et (ii) de la nature provisoire et prévisionnelle des caractéristiques des biens faisant partie de l'Ensemble Immobilier, a souhaité s'engager dès à présent à acquérir un bien au sein de l'Ensemble Immobilier en cas de réalisation de celui-ci.
- I.** Le Promoteur a par conséquent régularisé le présent contrat (*le Contrat*) afin de permettre au Réservataire de bénéficier dès ce jour de l'offre d'acquisition du bien ci-après désigné à l'Article 4 (*le Bien*).

Le présent exposé fait partie intégrante du Contrat.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 3 - RESERVATION

Le Promoteur, conformément aux dispositions des Articles 1601-38 et suivants du Code Civil, s'engage:

1°) à réserver au profit du Réservataire le Bien aux conditions prévues par le Contrat; la consistance et les caractéristiques techniques du Bien résultent (i) du plan de situation du Bien dans l'Ensemble Immobilier, (ii) des plans prévisionnels du Bien, et (iii) de la notice descriptive, demeurés ci-annexés et dûment signés par les Parties; et

2°) à lui notifier l'offre d'acquisition du Bien, laquelle comprendra (i) le projet d'acte de vente, (ii) le plan de situation du Bien dans l'Ensemble Immobilier, (iii) les plans prévisionnels du Bien et (iv) la notice descriptive (*l'Offre*).

Durant le délai ci-après convenu, le Promoteur s'interdit de proposer la vente du Bien à quelque personne que ce soit autre que le Réservataire.

En contrepartie, le Réservataire s'oblige à effectuer, dans les dix (10) Jours Ouvrés (tel que ce terme est défini à l'Article 8.2 des présentes) le versement du Dépôt de Garantie (tel que ce terme est défini à l'Article 9 ci-après), à un compte séquestre du Notaire agissant en qualité de tiers-dépositaire (le *Dépositaire*), à titre de dépôt de garantie, lequel sera indisponible, incessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente ou sa restitution au Réservataire ou encore son attribution au Promettant (lesquelles restitution ou attribution devant se faire dans les conditions stipulées à l'Article 9), faute de quoi le Contrat sera nul.

Le Contrat est consenti pour une durée maximum de **12 (douze) mois** à compter de la dernière signature des présentes.

Au-delà de cette date, le Contrat sera caduc de plein droit et de nul effet, chacun du Promoteur et du Réservataire (*les Parties*) se trouvant délié de ses engagements sans indemnité de part ni d'autre.

Le présent Contrat est consenti au Réservataire *intuitu personae*, en conséquence de quoi aucune substitution dans le bénéfice du présent Contrat ne sera opposable au Promoteur.

ARTICLE 4 - DESIGNATION DU BIEN

4.1 DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE

Au sein d'une portion de terrain à bâtir située au quartier de la Rivière Noire, lieudit La Mivoie et qui se trouve être de la contenance de **SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT METRES CARRES ET QUARANTE SIX CENTIEMES DE METRE CARRE (7,987.46m²)**, (identifiant cadastral : **PIN 1909160073**), étant le **LOT NO. 105** du Plan Général du Lotissement dénommé **LA PLANTATION MARGUERY** ;

Une parcelle de m² en copropriété.

(ci-après le *Terrain d'Assiette*)

Ledit Terrain d'Assiette figurant au plan de situation ci-annexé (*Annexe 2*).

Étant précisé que la surface dudit Terrain d'Assiette sera réputée inclure une bande de terre à usage de réserve non-constructible destinée au passage de réseaux divers.

4.2 DESIGNATION DES CONSTRUCTIONS

Une villa de type « vue mer » selon la nomenclature du Promoteur, portant le numéro _____ devant être réalisée par les soins du Promoteur sur le Terrain d'Assiette désigné à l'Article 4.1, d'une surface couverte prévisionnelle, incluant la terrasse et la piscine intérieure, de _____ mètres carrés (le *Bien*).

Le Bien comprendra à son achèvement les pièces plus amplement décrites, libellées et énumérées individuellement aux Annexes énumérées à l'Article 4.3 ci-dessous.

Tel que le Bien existera après achèvement avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Étant ici précisé que, par suite de l'acquisition du Bien désigné ci-dessus, le Réservataire bénéficiera d'un droit d'accès aux parties communes et de la jouissance commune du Terrain du Programme et des équipements collectifs de l'Ensemble Immobilier.

4.3 PLANS ET NOTICE DESCRIPTIVE – CARACTERISTIQUES PREVISIONNELLES DE LA CONSTRUCTION

- (i) La localisation du Bien résulte du plan de situation du Bien dans l'Ensemble Immobilier annexé aux présentes *Annexe 3*;
- (ii) La consistance des constructions résulte des plans prévisionnels du Bien annexés aux présentes ; (*Annexe 4*).
- (iii) La qualité et les caractéristiques techniques du Bien résultent de la notice descriptive établie conformément aux prescriptions du second alinéa de l'Article 1601-39 du Code Civil et annexée aux présentes (*Annexe 5*).

À toutes fins utiles, il est ici précisé que la documentation commerciale (brochures, présentations, multimedia, etc.) présentée au Réservataire autrement qu'en annexe au présent contrat est non-contractuelle et purement indicative et ne saurait lier le Promoteur.

ARTICLE 5 - REGIME JURIDIQUE – COPROPRIETE

5.1 REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Bien fait partie d'un ensemble comportant ledit terrain bâti à destination résidentielle haut de gamme et sera régi par un règlement de copropriété comprenant un cahier des charges de construction qui sera dûment enregistré et transcrit à la Conservation des hypothèques préalablement à la première vente de bien au sein de l'Ensemble Immobilier, donnant naissance de plein droit à un syndicat de copropriétaires dudit

Ensemble Immobilier (le *Syndicat de Copropriétaires*) ayant vocation entre autres à faire respecter ledit règlement.

Le Syndicat de Copropriétaires aura notamment pour objet la propriété, la détention, la gestion, l'entretien, le remplacement et, le cas échéant, le déplacement des éléments d'équipement situés dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier, ainsi que des espaces non construits situés dans ledit périmètre, qu'il s'agisse de parties communes générales ou spéciales, exception faite de toute partie dont la charge incomberait exclusivement à un ou plusieurs copropriétaires ou à des tiers.

Le règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier aura notamment pour objet de (i) fixer les règles de caractère contractuel de l'Ensemble Immobilier et (ii) constituer les servitudes générales et particulières indispensables au fonctionnement de l'Ensemble Immobilier. Une copie dudit règlement de copropriété (et du cahier des charges l'accompagnant) sera remise au Réservataire préalablement au jour prévu pour la signature de la vente du Bien.

Le Réservataire deviendra membre de plein droit du Syndicat de Copropriétaires le jour de la signature de l'acte authentique de vente du Bien (la *Vente*).

Le Réservataire reconnaît expressément avoir été informé de l'applicabilité du règlement de copropriété et de la constitution du Syndicat de Copropriétaires et s'engage à remplir les obligations en découlant à compter du jour de la Vente. Il s'engage par ailleurs à respecter tout règlement de copropriété qui serait propre au corps de bâtiment dont ferait partie le Bien.

5.2 RESPECT DES SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Outre les documents contractuels visés à l'article 5.1 qui précède, le Bien sera soumis à toutes les dispositions administratives, réglementaires et légales applicables notamment à la construction et à l'occupation de biens immobiliers. Le Réservataire ayant acquis le Bien sera également astreint au respect desdites dispositions.

5.3 ABSENCE DE PARC DE LOCATION OBLIGATOIRE (*RENTAL POOL*)

Le Promoteur informe par la présente le Réservataire de son absence d'intention de mettre en œuvre un quelconque parc de location au sein de l'Ensemble Immobilier à compter de son achèvement. Par conséquent, le Réservataire se reconnaît informé de sa liberté de mettre son Bien en location.

ARTICLE 6 - DELAI PREVISIONNEL DE L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

6.1 DELAI PREVISIONNEL

L'Achèvement des travaux de construction du Bien est prévu pour la fin du **4^e trimestre 2018**, sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou des causes usuelles et légitimes de suspension des délais.

6.2 DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

L'Achèvement s'entend, au sens de l'Article 1601-13 du Code Civil, dès lors que « *sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation des biens conformément à leur destination* » (***L'Achèvement***).

6.3 CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DE DELAIS

Pour l'application de l'article qui précède, sont considérées comme causes usuelles et légitimes de suspension de délais (i) les journées d'intempéries, (ii) les jours de retard consécutifs à une grève générale ou particulière (a) aux activités touchant l'industrie du bâtiment, (b) et/ou à ses industries annexes, (c) et/ou aux services publics, (d) et/ou aux entreprises travaillant sur le chantier ; (iii) le redressement ou la liquidation judiciaire (a) de l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier, (b) et/ou de l'une ou des entreprises effectuant des travaux ; (iv) les injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquence la suspension ou l'arrêt des travaux, (v) les troubles résultant d'hostilités, de révolutions, de cataclysmes, d'incendies, d'inondations, de mouvements séditieux ou d'accidents de chantiers ; (vi) les retards dont se rendraient responsables les services publics concernés (eau, gaz, électricité, téléphone,...), sauf s'ils résultent de fautes ou de négligences imputables au Vendeur.

6.4 CONTINUATION DES TRAVAUX DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – PHASAGE DES CONSTRUCTIONS

L'Achèvement des travaux de l'Ensemble Immobilier n'étant pas simultané, le Réservataire devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de la continuation ou de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement nécessaires à la réalisation complète de l'Ensemble Immobilier par phases successives.

Pendant toute la durée des travaux relatifs au Bien, le Réservataire s'interdit formellement de pénétrer sur le chantier. S'il passait outre cette interdiction, ce serait à ses risques et périls, le Promoteur se dégageant par avance de toute responsabilité en cas d'accident.

ARTICLE 7 - OFFRE DE VENTE

7.1 OFFRE DE VENTE

Le Promoteur s'engage à formuler son Offre au Réservataire, dans un délai maximal expirant le Ce délai étant maximal, l'Offre pourra être formulée au Réservataire dans un délai bien inférieur, à la discrétion exclusive du Promoteur. Dès lors que ladite Offre aura été formulée au Réservataire dans le susdit délai et dans le respect des stipulations du présent Contrat et des Annexes ci-jointes, il devra conclure la Vente par acte authentique conformément à l'Article 8 des présentes au plus tard le

Conformément à l'Article 1601-44 du Code Civil, la notification devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes quant à la preuve de la réception, ou par acte extra judiciaire, un mois au moins avant la date proposée dans l'Offre pour la réalisation de la Vente.

7.2 COMMUNICATION A FAIRE AU RESERVATAIRE

Pièces jointes à l'Offre.

L'Offre mentionnée à l'Article 7.1. ci-dessus, devra contenir les informations suivantes :

- le projet de l'acte de Vente précisant notamment:
 - (i) le prix de vente ;
 - (ii) l'indication, le cas échéant, des modifications de surfaces ou d'équipements par rapport aux énonciations des pièces et documents annexés aux présentes;
- le plan de situation du Bien dans l'Ensemble Immobilier, les plans prévisionnels du Bien et la notice descriptive.

Autres pièces

Le Promoteur adressera en outre au Réservataire les pièces suivantes:

- une copie du cahier des charges, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété applicables à l'Ensemble Immobilier;
- une copie de la notice descriptive des équipements attachés au Bien.

7.3 DECISION DU RESERVATAIRE D'ACQUERIR

Le Réservataire se portera acquéreur du Bien réservé désigné à l'Article 4 ci-dessus, avant l'expiration d'un délai de vingt (20) Jours Ouvrés (tel que ce terme est défini à l'article 8.2) à compter de la réception de l'Offre du Promoteur mentionnée à l'Article 6.1 ci-dessus.

La décision d'acquérir du Réservataire sera considérée comme valablement notifiée au Promoteur, avant l'expiration du délai sus-indiqué, soit par acte extrajudiciaire, soit par simple lettre remise contre décharge, soit encore par lettre recommandée avec accusé de réception ; dans ce dernier cas, l'accusé de réception postal fera preuve de la date.

Si le Réservataire ne se présente pas à la date fixée pour la signature de la Vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée cinq (5) Jours Ouvrés avant la date fixée pour un second rendez-vous de signature de l'acte de vente.

Si le Réservataire fait connaître son intention de ne pas donner suite au Contrat, ou s'il ne se présente pas au deux rendez-vous fixés pour la signature de la Vente, ou si s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le Réservataire sera considéré comme ayant renoncé à la Vente et le Promoteur pourra disposer librement du Bien.

De même, toute demande formulée par le Réservataire qui aurait pour objet d'introduire dans la Vente des dispositions non conformes à celles du Contrat sera considérée comme un refus pur et simple d'acquérir et le Promoteur pourra alors librement disposer du Bien.

ARTICLE 8 - CONSTATATION DE LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE ET CONDITIONS DE LA VENTE

8.1 SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

La Vente sera réalisée aux termes d'un acte authentique qui sera reçu par les soins de l'un quelconque des notaires de l'Étude du Notaire, **Maître Ashvin Krishna DWARKA**, à la date prévue dans la notification de l'Offre mentionnée à l'Article 7 ci-dessus.

8.2 REMISE DES PIÈCES – GARANTIE DE FINANCEMENT DE L'ACQUEREUR

Le Réservataire s'oblige à remettre au Notaire tous titres, pièces et renseignements nécessaires aux fins de réalisation de la Vente, dans un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de la signature du présent Contrat.

Par ailleurs, le Réservataire s'engage, à première demande du Promoteur, à fournir toute garantie bancaire ou à mettre en place tout compte séquestre propre à démontrer de manière définitive sa capacité à payer l'intégralité du Prix en temps utile.

Étant ici précisé que le terme "**Jour Ouvré**" désigne un jour calendaire, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié légal à l'Île Maurice.

8.3 PROROGATION DE DELAI

Dans le cas où le Notaire ne serait pas en possession de tous les documents et renseignements du chef du Promoteur nécessaires pour la réalisation de la Vente, le délai prévu à l'Article 7.1 ci-dessus pour l'acquisition par le Réservataire sera prorogé automatiquement jusqu'au dixième Jour Ouvré suivant lequel le Notaire aura été mis en possession du dernier document ou renseignement nécessaire.

8.4 CONDITIONS DE LA VENTE

La Vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application des articles 1601-3 et suivants du Code Civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation, ainsi que celles ci-après précisées :

La Vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les Articles 1601-31 à 1601-37 du Code Civil, le Promoteur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'Article 1601-35 du Code Civil, cela sans le concours du Réservataire comme il est dit à l'Article 1601-36 du Code Civil.

Le Promoteur conservera jusqu'à l'Achèvement les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura en outre, le pouvoir irrévocable de dresser et signer avant et /ou après la Vente, s'il y a lieu (i) tout document organique (notamment cahier des charges et des servitudes...), toute convention de cession de parcelles, de cours communes, de servitudes et toute convention de quelque nature que ce soit, nécessaires pour la réalisation et l'administration de l'Ensemble Immobilier, (ii) de déposer toutes nouvelles demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis de construire modificatif, de permis de démolir modificatif ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'Ensemble Immobilier.

L'entrée en jouissance du Bien réservé n'aura lieu, en cas de réalisation de la Vente, qu'après l'Achèvement du Bien au sens de l'Article 6, et est subordonnée au paiement intégral du Prix.

Le paiement des fractions du Prix payables à terme sera garanti par le privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire. L'inscription de ce privilège sera prise pour une durée expirant deux ans après la date prévue pour l'Achèvement du Bien.

La résolution de la Vente rendra exigible le paiement par le Réservataire d'une indemnité égale à 10 % du Prix, sans préjudice de la faculté pour le Promoteur de demander la réparation du dommage effectivement subi.

Le Promoteur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition du Bien au Réservataire dans les termes de l'article 1642-1 du Code Civil, étant précisé que le Promoteur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, le Réservataire n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés.

Le Promoteur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation étant ici faite que pour son application le point de départ de la garantie sera la réception des travaux effectuée par le Promoteur avec ou sans réserves.

La Vente sera substituée purement et simplement au Contrat et en cas de contradiction, seule les dispositions de la Vente auront effet.

ARTICLE 9 - DEPOT DE GARANTIE

Le Dépôt de Garantie est fixé à **DIX POUR CENT (10%)** du Prix tel que défini à l'Article 10 ci-après, soit

l'indisponibilité, l'incessibilité et l'insaisissabilité de ladite somme jusqu'à la Vente étant rappelées ici à titre de condition essentielle des présentes.

A peine de caducité pure et simple des présentes, ledit Dépôt de Garantie devra être versé dans les 10 jours ouvrés à compter de la signature des présentes sur le compte clients (**libellé en ROUPIES MAURICIENNES**) du Notaire désigné par le Promoteur, dont les coordonnées figurent ci-dessous :

Titulaire du Compte : **Me Ashvin Krishna Dwarka (Compte Clients)**

IBAN : **MU79MCBL092000000074081000MUR**

Etablissement bancaire : **THE MAURITIUS COMMERCIAL BANK LTD**

Swift : **MCBLMUMU**

En cas de réalisation de la Vente, l'indisponibilité du Dépôt de Garantie cessera et son montant sera viré par le Dépositaire au compte du Promoteur pour servir au paiement de la fraction du Prix stipulée payable le jour de la signature de la Vente, à due concurrence.

Lorsque l'Offre aura été notifiée, et pour le cas où le Réservataire renoncerait à acquérir le Bien réservés pour l'une des causes mentionnées aux alinéas b, c, d, e de l'Article 1601-45 du Code Civil, tels que reproduits à l'Article 12, il devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au Promoteur et au Dépositaire. A défaut de contestation par le Promoteur dans le délai de quinze (15) Jours Ouvrés après émission de la demande, le Dépositaire devra rembourser le Dépôt de Garantie, sans retenue ni pénalité, dans le délai maximum de trois (3) mois à compter de la demande du Réservataire. En cas de contestation de la part du Promoteur, le Dépôt de Garantie ne sera acquis au Promoteur ou au Réservataire qu'après le prononcé d'une décision de justice passée en force de chose jugée.

Dans le cas où une fois l'Offre notifiée, le Réservataire renoncerait à acquérir le Bien réservés pour une raison autre que les causes mentionnées aux alinéas b, c, d, e de

l'Article 1601-45 du Code Civil, tels que reproduits à l'Article 12, le Dépôt de Garantie sera acquis au Promoteur. Le Dépôt de Garantie sera versé par le Dépositaire, sur justification par le Promoteur de la notification de l'Offre, et si dans le délai de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés à compter de l'envoi de cette notification, le Promoteur n'a pas reçu une demande de remboursement du Réservataire faite ainsi qu'il est dit ci-dessus au présent Article **9**.

ARTICLE 10 - PRIX DE VENTE

La Vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix ferme et définitif

(le *Prix*), hors options et modifications demandées par le Réservataire.

Ce Prix n'inclut pas les options éventuelles, s'il en existe.

Ce Prix ne comprend pas :

- (i) les frais d'actes notariés de vente, y compris les frais de timbre et de publicité foncière ;
- (ii) le montant de tous les impôts, taxes, participations ou autres redevances à la charge du Réservataire, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés, dont notamment les droits d'enregistrement actuellement fixés à la plus haute des deux valeurs suivantes : 5% du Prix ou tout droit fixe imposé de temps à autre par la réglementation applicable, étant entendu que toute fluctuation dans le taux de ces droits incombera exclusivement au Réservataire ;
- (iii) les coûts administratifs facturés par les autorités (notamment le *Board of Investment*) pour le traitement de la demande d'agrément du Réservataire, étant précisé à titre purement indicatif que ces coûts sont actuellement de l'ordre de dix mille roupies (Rs 10.000) ;

10.2 CONDITIONS DE PAIEMENT DU PRIX

Le Prix sera payable en Roupiés mauriciennes (nonobstant toute stipulation ou dénomination du Prix en devises étrangères qui serait fournie à titre indicatif) conformément au tableau ci-après :

➤ à la réservation	10%
➤ deux mois avant la signature d'acte notarié	15%
➤ à la signature de l'acte notarié	5%
➤ à l'achèvement des fondations	5%
➤ à l'élévation des murs du RDC	10%
➤ à l'élévation des murs du R+1	10%
➤ à la mise hors d'eau	15%

➤ à la mise hors d'air	10%
➤ au démarrage des carrelages	10%
➤ à l'achèvement des travaux	5 %
➤ à la date de mise à disposition	5 %

La fraction du Prix exigible le jour de la signature de la Vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux le jour de la signature de la Vente, conformément au tableau d'échelonnement des paiements ci-dessus.

Le solde du Prix stipulé payable à terme sera exigible par fractions, conformément au tableau d'échelonnement des paiements ci-dessus convenu, avec toutefois la possibilité pour le Promoteur de procéder à des appels de fractions intermédiaires, sur preuve de l'avancement proportionnel des travaux au moyen d'une attestation d'architecte ou de maître d'œuvre (*project manager*).

10.3 PRIX DU BIEN RESERVE

Si elle se réalise, la Vente aura lieu moyennant le Prix spécifié à l'Article 10.1, le Prix ne comprenant pas

- (i) les frais, droits et charges de prêts éventuellement sollicités par le Réservataire ;
- (ii) les frais d'établissement du règlement de copropriété ou de jouissance et des documents contractuels de l'Ensemble Immobilier ;
- (iii) la quote-part dans la provision sur charges du Syndicat de Copropriétaires à compter de la date à laquelle il aura été notifié au Vendeur que le Bien est mis à sa disposition ;
- (iv) tous autres coûts associés à la demande de permis de résident, le cas échéant, déposée par le Réservataire auprès des autorités mauriciennes ;
- (v) les coûts généralement quelconques entraînés par tous travaux additionnels demandés par le Réservataire sur le Bien, autres que ceux auxquels s'est engagé le Promoteur dans sa documentation contractuelle.

Le Prix sera payable conformément aux stipulations de l'Article 10.2 ci-dessus.

Conformément au dernier alinéa de l'Article 1601-30 du Code Civil, tout retard dans le paiement d'un terme entraînerait une pénalité de un pour cent (1%) par mois de retard, appliquée au montant de la somme non réglée à bonne échéance sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que la réception de ces intérêts vaille, de la part du Vendeur, octroi de délais de règlement.

Les règlements devront être effectués dans le délai de dix (10) Jours Ouvrés suivant la réception d'une notification figurant le stade d'avancement des travaux, établie dans les conditions qui seront précisées dans la Vente.

ARTICLE 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES OU RÉSOLUTOIRES

Le présent Contrat et la décision du Réservataire d'acquérir sont subordonnés à la réalisation des conditions suspensives suivantes (les *Conditions Suspensives*), lesquelles sont essentielles à la réalisation de la Vente et sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté :

(i) certification par le Notaire de l'absence de charge ou mention de nature à faire obstacle à la vente du Bien ou à en diminuer la valeur, et notamment que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au Prix ou, dans ce dernier cas, production par le Promoteur d'un accord des créanciers inscrits permettant d'apurer ce passif amiablement ;

(ii) obtention par le Promoteur d'un financement pour la réalisation de l'Ensemble Immobilier ;

(iii) absence de toutes procédures judiciaires ou autre en cours affectant directement le Bien ; et

(iv) agrément et confirmation par l'autorité administrative dite *Board of Investment* de l'emplacement de _____ objet des présentes et de sa qualité de lot de copropriété individuel pouvant faire l'objet d'une acquisition et d'une éventuelle revente en tant que tel.

A l'exception de la condition visée au paragraphe (ii) ci-dessus, les conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt exclusif du Réservataire qui pourra seul y renoncer à tout moment.

Par ailleurs, le présent Contrat et la décision du Réservataire d'acquérir ne sont soumis à aucune condition d'obtention de financement bancaire par ce dernier, qui reste seul responsable du financement de son acquisition éventuelle.

ARTICLE 12 - REPRODUCTION LEGALE

Conformément aux énonciations de l'Article 1601-41 du Code Civil, les dispositions des Articles 1601-42 à 1601-45 du même Code sont ci-après littéralement reproduites:

" Article 1601-42 : le montant du Dépôt de Garantie ne peut excéder 25 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans; Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article 1601-43 : le Dépôt de Garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du Réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un Notaire.

Les dépôts des Réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique comportant une rubrique par Réservataire;

Article 1601-44 : Le Promoteur doit notifier au Réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article 1601-45 : Le Dépôt de Garantie est restitué sans retenue ni pénalité au Réservataire :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire,*
- b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelque soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité,*
- c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat,*
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*
- e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10 %.*

Dans les cas prévus au présent article, le Réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur ou au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande."

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Lorsqu'il n'est pas expressément prévu autrement dans le Contrat, toute notification à effectuer en vertu du Contrat devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes quant à la preuve de la réception (la première présentation de la lettre recommandée ou de son équivalent vaudra réception et donc notification au destinataire), ou par acte extrajudiciaire confirmée par télécopie, adressées au domicile ci-après élu des Parties, aux personnes suivantes :

Promoteur

Adresse : au siège social du Promoteur

Courriel : lydie.galasso@gmail.com

Réservataire

Adresse : telle qu'indiquée en Annexe 1

Télécopie : telle qu'indiquée en Annexe 1

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par les Parties en notifiant à l'autre Partie, dans les conditions précisées au présent Article, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées.

ARTICLE 14 - LOI SUR LES PRATICIENS DU DROIT

Conformément à l'Article 18 de la loi sur les praticiens du droit dite *Law Practitioners Act*, il est ici précisé que le présent Contrat a été rédigé par les soins de Maître Ashvin Krishna Dwarka, notaire.

Par conséquent, chacune des Parties reconnaît que l'Étude dudit notaire est et demeurera titulaire de l'intégralité des droits de propriété intellectuelle de quelque nature que ce soit portant sur le texte du présent Contrat. Chaque Partie s'interdit de porter directement ou indirectement atteinte auxdits droits de propriété intellectuelle, et s'engage sous sa responsabilité personnelle à faire en sorte qu'aucun de ses employés, préposés, conseils, actionnaires ou mandataires sociaux ne réutilise ou ne se réapproprie le texte des présentes pour les besoins ou dans le cadre d'une quelconque opération autre que celle faisant l'objet des présentes.

ARTICLE 15 - LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Le présent Contrat est régi par le droit mauricien.

Tous litiges, différends ou réclamations pouvant naître entre les Parties dans le cadre ou en conséquence des présentes devront faire l'objet d'une tentative de résolution amiable avant d'être soumis à l'arbitrage ainsi qu'il sera dit ci-dessous, puis, en dernier ressort, à la juridiction compétente à l'Ile Maurice.

Tous litiges, différends ou réclamations découlant des présentes ou s'y rapportant qui ne seraient pas résolus à l'amiable dans les quinze (15) jours de leur survenance seront réglés par voie d'arbitrage conformément aux dispositions de la présente clause.

Le premier arbitre désigné pour statuer sur les litiges, différends ou réclamations susvisés sera le Président alors en exercice de la Chambre des Notaires de l'Ile Maurice (ci-après « l'*Arbitre* »). En cas de refus ou d'incapacité de la part dudit Arbitre, il sera remplacé par un arbitre désigné par un Juge de la Cour Suprême de cette Ile siégeant en Chambre, à la requête de la partie la plus diligente.

La partie qui décide d'engager la procédure d'arbitrage notifiera sa décision à l'autre ou aux autres parties concernées, ainsi qu'à l'Arbitre, à leur domicile élu respectif, en précisant dans cette notification les motifs de sa réclamation.

Dans les trente (30) jours à compter de la réception de ladite notification, l'Arbitre devra demander aux parties concernées toutes les pièces et informations qu'il jugerait nécessaires au règlement du litige. En particulier, les parties devront conférer un mandat d'intérêt commun à l'Arbitre aux fins de la constatation de sa sentence à intervenir au moyen d'un acte authentique. Dans ce même délai, les parties pourront soumettre à l'Arbitre toutes pièces et informations qu'elles jugeraient utiles dans le cadre de la procédure d'arbitrage.

A compter de l'expiration du susdit délai de trente (30) jours, l'Arbitre statuera en droit en appliquant le droit mauricien (en ce compris toute la jurisprudence mauricienne, française et britannique idoine) et rendra sa sentence finale dans un délai de deux (2) mois. L'Arbitre pourra également se prononcer sur la validité de la présente clause d'arbitrage, et pourra statuer souverainement sur le choix des règles de procédure d'arbitrage. Sa sentence sera définitive et ne sera pas susceptible d'appel par voie d'arbitrage. Ladite sentence liera les parties et, dans la mesure où elle est constatée dans un acte authentique ayant force exécutoire, sera immédiatement exécutoire sur les biens de la partie succombante sans qu'il soit besoin d'une décision judiciaire à cet effet. Il est entendu que tout recours ou appel judiciaire ne sera pas suspensif de l'exécution de la sentence arbitrale.

L'arbitrage se déroulera en un lieu désigné par l'Arbitre. La langue de la procédure d'arbitrage sera le français.

Toute provision sur frais et honoraires qui sera fixée par l'Arbitre sera payée à parts égales entre les Parties. Toutefois, les dépens et débours liés à l'arbitrage seront payés par les Parties dans les proportions déterminées par l'Arbitre.

L'Arbitre n'aura pas le pouvoir d'accorder des dommages-intérêts au titre des pertes indirectes ni des dommages-intérêts dits « punitifs », et aucune partie ne pourra réclamer de tels dédommagements dans le cadre d'un litige réglé par voie d'arbitrage.

Tout recours ou appel judiciaire à l'encontre d'une sentence arbitrale rendue dans le cadre des présentes relèvera de la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, le droit mauricien étant applicable.

Fait à l'île Maurice, pour le Promoteur et pour le Réservataire, le 21 Novembre 2016, en l'Etude du Notaire susnommé.

En trois (3) exemplaires originaux, dont l'un devant rester en la garde et possession impartiales du Notaire.

Le Promoteur

Le Réservataire

ANNEXE 1

Identification du Réservataire

Prénom(s) et Nom complets :

Adresse complète :

Date et lieu de naissance :

Date de délivrance du passeport :

Numéro de pièce d'identité : Passeport n°

Date et lieu de mariage :