

DOCUMENTS DE VENTE

APPARTEMENT

CONTRATS

CONTRAT DE VENTE (APPARTEMENT)

CONTRAT DE LOCATION (POSTE DE MOUILLAGE)

DOCUMENTS DE VENTE: APPARTEMENT

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1. ECHEANCIER DU CONTRAT	3
2. CONTRAT DE VENTE: APPARTEMENT	5
- DOCUMENT DE SIGNATURE	6
- CONDITIONS DE VENTE	8
- ANNEXES	32
A: NOTE EXPLICATIVE	35
B: ASSOCIATION DE GESTION DU VILLAGE: CONSTITUTION (Avant-projet)	Livret à part
C: REGLES DE LA SOCIETE DE GESTION: (version préliminaire).....	Livret à part
D: SPÉCIMEN DE FORMULAIRE DE DEMANDE D'AUTORISATION	36
E: PLAN DE SUBDIVISION (Avant-projet)	Feuille Mobile
F: PLAN D'AMENAGEMENT DU BATIMENT	Feuille Mobile
G: PLAN D'ÉTAGE.....	Feuille Mobile
H: SECTION VERTICALE	Feuille Mobile
I: SPECIFICATIONS	Feuille Mobile
J: PLAN DE SITUATION.....	Feuille Mobile
K: LISTE DES FINITIONS.....	Feuille Mobile
3. CONTRAT DE LOCATION: POSTE DE MOUILLAGE	39
- DOCUMENT DE SIGNATURE	40
- CONDITIONS DE LOCATION	42
- ANNEXES	56
A: RÈGLES DE CONDUITE (Version préliminaire).....	Livret à part
B: PLAN DE MOUILLAGE	Feuille Mobile

Notes: Les ANNEXES 2.E à 2.K (CONTRAT DE VENTE) et 3.B (CONTRAT DE LOCATION) sont des documents distincts qui doivent être signés par l'ACHETEUR et le VENDEUR (et leurs témoins respectifs) et conservés dans la chemise au verso des DOCUMENTS DE VENTE.

Les ANNEXES 2.B, 2.C ET 3.A sont incluses dans un livret à part qui a été fourni à l'ACHETEUR en même temps que les DOCUMENTS DE VENTE. Ces ANNEXES doivent être signées par l'ACHETEUR sur la page prévue à cet effet au début du livret.

ECHEANCIER DU CONTRAT

PARTIES

A. VENDEUR / BAILLEUR (le cas échéant):

1. Nom **EDEN ISLAND DEVELOPMENT COMPANY (SEYCHELLES) LIMITED**
Numéro d'immatriculation 843-959-1
2. Adresse officielle **c/o Law Chambers of Kieran B Shah, House of Ansuya,**
P O Box 2, Revolution Avenue, Victoria, Mahé, République
des Seychelles

B. ACHETEUR / PRENEUR (le cas échéant):

1. Nom _____
2. Numéro de Passeport /Numéro d'immatriculation _____
3. Nationalité / Pays de constitution _____
4. Adresse Physique en République des Seychelles
(le cas échéant) _____

5. Adresse Physique _____

6. Numéros de téléphone
- (Personnel) _____
- (Professionnel) _____
- (Mobile) _____
- (Fax) _____
- (Email) _____

VENTE D'APPARTEMENT:

C. Description de l'APPARTEMENT

1. Numéro d' APPARTEMENT proposé _____
2. Numéro de PHASE _____
3. Situé sur la PARCELLE numéro _____
4. Superficie de l' APPARTEMENT en mètres carrés
(approximativement) _____

5. ZONES D'USAGE EXCLUSIFS Numéro de l'Aire de stationnement
e voiturette Proposé _____
- Numéro de Jardin Proposé _____**
6. Superficie des ZONES D'USAGE EXCLUSIFS
en mètres carrés (Approximativement) _____
- D. PRIX D'ACHAT DE L'APPARTEMENT:** _____ **US\$**
- E. MÉTHODE DE PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT:**
1. Paiement initial de 10% du PRIX D'ACHAT
payable à la DATE DE SIGNATURE _____ **US\$**
2. Solde du PRIX D'ACHAT _____ **US\$**
- F. ESTIMATION DES CHARGES MENSUELLES:** _____ **US\$ (par mois)**
(payables à la SOCIÉTÉ DE GESTION)
- G. DATE PRÉVUE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX** _____
- H. DATE PRÉVUE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX:** _____
- I. LOYER D'OCCUPATION DE L'APPARTEMENT:** _____ **US\$ (par mois)**
- BAIL DE LOCATION DU POSTE DE MOUILLAGE (Le cas échéant)**
- J. AIRE LOUÉE:**
- Numéro du POSTE DE MOUILLAGE sur
le PLAN DE MOUILLAGE _____
- K. LOYER ANNUEL ET FRAIS DE GESTION:**
1. LOYER ANNUEL Initial _____ **US\$**
2. Indexation annuelle du LOYER ANNUEL _____ **%**
3. Estimation des FRAIS DE GESTION initiaux _____ **US\$ (par mois)**
- L. PAIEMENT INITIAL:** _____ **US\$**
(Montant égal à 3 mois de FRAIS DE GESTION)

**CONTRAT DE VENTE
APARTEMENT**

DOCUMENT DE SIGNATURE

1. OFFRE D'ACHAT

L'ACHETEUR propose par les présentes d'acheter au VENDEUR l'APPARTEMENT, sous réserve des termes et conditions définis dans les CONDITIONS DE VENTE et les ANNEXES qui font partie intégrante de ce CONTRAT.

DATÉ à _____ le _____ 20__.

TÉMOINS:

1. _____
ACHETEUR

2. _____

2. ENGAGEMENT DU SIGNATAIRE

Cette partie doit être signée par le signataire agissant pour et au nom de l'ACHETEUR, y compris par un membre, directeur, fidéicommissaire, agent ou représentant de l'ACHETEUR, ou par toute autre personne autorisée à signer au nom de l'ACHETEUR.

(Nom complet en lettres d'imprimerie)

en tant que signataire de ce CONTRAT,

consent par les présentes à la conclusion de ce CONTRAT et convient que si l'ACHETEUR prétend que le signataire n'avait pas la capacité nécessaire et/ou l'autorisation de signer ce CONTRAT au nom de l'ACHETEUR, le signataire sera, à la discrétion du VENDEUR, à toutes fins, considéré comme garant et codébiteur principal *in solidum* (Voir ANNEXE A) avec l'ACHETEUR à l'égard du VENDEUR, et devra remplir et respecter dans les délais prescrits toutes les conditions et les obligations que l'ACHETEUR a pris envers le VENDEUR conformément à ce CONTRAT, en vertu de la renonciation des bénéfices de discussion et de division (Voir ANNEXE A), dont la signification et l'effet sont définis dans l'ANNEXE A et que le signataire reconnaît et comprend. Aucune variation ou modification ou novation de ce CONTRAT ne portera préjudice à l'engagement pris par les présentes par le signataire, le but étant que la responsabilité du signataire perdure à tout moment même si le CONTRAT fait l'objet d'une variation ou modification ou novation et même si le VENDEUR fait preuve d'indulgence envers l'ACHETEUR. Le signataire choisit comme son *domicilium citandi et executandi* (Voir ANNEXE A) auquel les procédures et notifications survenant du fait de ou en rapport avec ce CONTRAT peuvent être valablement signifiées et adressées, le *domicilium* (Voir ANNEXE A) de l'ACHETEUR en vertu de la clause 28.1 des CONDITIONS DE VENTE.

DATÉ à _____ le _____ 20__.

TÉMOINS:

1. _____
SIGNATAIRE

2. _____

3. **ACCEPTATION PAR LE VENDEUR**

Le VENDEUR accepte par la présente –

3.1 L'offre de l'ACHETEUR définie dans le point 1; et

3.2 Les droits et avantages en vertu de l'engagement du signataire définis dans le point 2 (le cas échéant).

DATÉ à _____ le _____ 20__.

TÉMOINS:

1. _____

2. _____

Pour et au nom de
EDEN ISLAND DEVELOPMENT
COMPANY (SEYCHELLES) LIMITED
dûment autorisé(e) en la matière

CONDITIONS DE VENTE

INDEX

	Page
CONDITIONS DE VENTE	8
1. INTRODUCTION	9
2. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	9
3. OFFRE IRRÉVOCABLE	15
4. PRIX D'ACHAT, PAIEMENTS ET GARANTIES	15
5. SANCTION	16
6. PRÉ-VENTES	17
7. DÉVELOPPEMENT	17
8. PLAN DE COPROPRIÉTÉ	18
9. ENREGISTREMENT DE LA COPROPRIÉTÉ	19
10. SPÉCIFICATIONS DE L'APPARTEMENT	19
11. VÉHICULE ÉLECTRIQUE	19
12. CONSTRUCTION DE L'APPARTEMENT ET RECTIFICATION DES DÉFAUTS	20
13. GARANTIES CONCERNANT LA CONSTRUCTION DE L'APPARTEMENT	20
14. TRANSFERT	21
15. ZONES D'USAGE EXCLUSIF	22
16. POSSESSION	22
17. CONDITIONS DE POSSESSION	23
18. DROITS DU VENDEUR	24
19. SOCIÉTÉ DE GESTION ET RÈGLES	24
20. ASSOCIATION DE GESTION DU VILLAGE DE L'ILE D'EDEN	25
21. CONSEMENTS DE L'ACHETEUR CONCERNANT LA NÉGOCIATION DE L'APPARTEMENT	26
22. RESTRICTION SUR LA NÉGOCIATION EN FAVEUR DU VENDEUR	26
23. HONORAIRES DE L'AGENT DE VENTE ET MARKETING	27
24. PÉNALITÉS POUR MANQUEMENT DE PROPOS	27
25. VIOLATION ET ANNULATION	27
26. ARBITRAGE	27
27. CAPACITÉ DU SIGNATAIRE	28
28. NOTIFICATIONS ET DOMICILIUM	29
29. DIVERS	29

1. INTRODUCTION

- 1.1 Le VENDEUR est le propriétaire enregistré de la COMPOSANTE RÉSIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT.
- 1.2 Le VENDEUR loue la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT auprès du GOUVERNEMENT.
- 1.3 Le VENDEUR a obtenu le droit de développer EDEN ISLAND (Ile d'Eden), dont le DEVELOPPEMENT comprendra le DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL et le DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL.
- 1.4 Le VENDEUR a construit la CHAUSSÉE au nom du GOUVERNEMENT et le GOUVERNEMENT a accordé ou accordera une servitude de droit de passage pour véhicules automobiles et de droit d'accès pour les services pondéreux à la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT et la CHAUSSÉE pour les PROPRIETAIRES des HABITATIONS. La CHAUSSÉE relie, à des fins d'accès, la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT et la COMPOSANTE RÉSIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT au système routier goudronné sur Mahé.
- 1.5 Le VENDEUR est en train de développer et de commercialiser la COMPOSANTE RÉSIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT par PHASES et de subdiviser la COMPOSANTE RÉSIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT en PARCELLES individuelles et de construire une combinaison d'habitations sur les PARCELLES subdivisées se situant dans les PHASES correspondantes de la COMPOSANTE RÉSIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT.
- 1.6 Le VENDEUR peut transférer certaines aires d'usage commun et de loisirs à l'intérieur de la COMPOSANTE RÉSIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT, qui peuvent inclure des structures comme des jetées, mouillages et voies navigables à l'ASSOCIATION, et l'ASSOCIATION louera certaines de ces INSTALLATIONS aux PROPRIETAIRES des MAISONS, VILLAS ou APPARTEMENTS.
- 1.7 Le VENDEUR demandera, en vertu de la LOI, l'enregistrement de certaines des PARCELLES dans le REGISTRE DE COPROPRIÉTÉ et, une fois le PLAN DE COPROPRIÉTÉ enregistré, transférera les PARTIES PRIVATIVES composant la COPROPRIÉTÉ à leurs acheteurs.
- 1.8 L'ACHETEUR est satisfait de la position, de la substance, des caractéristiques et du caractère prévus, ainsi que de tous les détails disponibles concernant le DÉVELOPPEMENT et souhaite acheter l'APPARTEMENT.

2. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

- 2.1 Pour l'application de ce CONTRAT, sauf si le contexte indique le contraire –
- 2.1.1 "ACHETEUR" désigne la personne spécifiée dans le point B de l'ÉCHEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.2 "ACTE DE TRANSFERT" désigne l'instrument qui permet de transférer la propriété de l'APPARTEMENT du VENDEUR à l'ACHETEUR;
- 2.1.3 "AGENT PRINCIPAL" désigne Atvantage Quantity Surveyors (Proprietary) Limited (Numéro d'immatriculation 2008/015689/07), société privée de droit sud-africain, ou toute autre personne désignée, occasionnellement, par le VENDEUR;
- 2.1.4 "AIRES COMMUNES" désigne les aires du DEVELOPPEMENT autres que les PARCELLES de terrain enregistrées sur lesquelles des HABITATIONS ont été, ou doivent être construites, et inclut les AMELIORATIONS qui ont pu être apportées à ces AIRES COMMUNES;
- 2.1.5 "AMELIORATIONS" désigne l'ensemble des HABITATIONS, immeubles ou autres structures sur une PARCELLE ou sur les AIRES COMMUNES, et inclut l'aménagement paysager et les plantations, les routes, les trottoirs, l'irrigation, les services d'infrastructure et/ou les structures similaires;
- 2.1.6 "ANNEXE" désigne une annexe de ce CONTRAT, telle que modifiée et/ou complétée occasionnellement conformément à la clause 29.10;
- 2.1.7 "APPARTEMENT" désigne la PARTIE PRIVATIVE mentionnée dans le point C de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT, ainsi qu'une part indivise dans les ÉLÉMENTS COMMUNS conformément à la VALEUR DE LA PART attribuable à cette PARTIE PRIVATIVE;
- 2.1.8 "ARCHITECTE" désigne Dennis Moss Planners and Architects (Proprietary) Limited (numéro d'immatriculation 2003/007711/07), société privée de droit sud-africain, ou toute autre personne désignée, occasionnellement, par le VENDEUR, et, quand cela est exigé par le droit seychellois, dûment assisté par un architecte titulaire d'une licence délivrée par les autorités compétentes pour exercer sa profession en République des Seychelles;
- 2.1.9 "ASSOCIATION" désigne l'Association de Gestion du Village de l'Ile d'Eden enregistrée en vertu de la Loi sur l'Enregistrement des Associations (Cap 201 du droit seychellois);

- 2.1.10 "AVOCATS" désigne le cabinet d'avocats que le VENDEUR peut désigner occasionnellement, s'agissant actuellement de M. Kieran B Shah, avoué et notaire public, House of Ansuya, P O Box 2, Revolution Avenue, Victoria, Mahé, République des Seychelles et/ou de Messieurs Webber Wentzel BOWENS, 15^e étage Convention Tower, Cnr. Heerengracht Street Foreshore, Le Cap, République d'Afrique du Sud;
- 2.1.11 "BAIL DE LOCATION DU POSTE DE MOUILLAGE" désigne le contrat de bail écrit (le cas échéant), conclu entre le VENDEUR, en tant que bailleur, et l'ACHETEUR, en tant que preneur, concernant le POSTE DE MOUILLAGE, et qui fait partie intégrante des DOCUMENTS DE VENTE;
- 2.1.12 "BUREAU" désigne les membres du bureau de l'ASSOCIATION;
- 2.1.13 "Ce CONTRAT" désigne le DOCUMENT DE SIGNATURE, ces CONDITIONS DE VENTE et toutes les ANNEXES;
- 2.1.14 "CERTIFICAT D'OCCUPATION" désigne le certificat d'occupation délivré par l'Autorité de l'Aménagement du Territoire : Département de l'Assurance Qualité du Gouvernement (ou son ayant droit) en application de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (Cap 237 du droit seychellois) concernant l'APPARTEMENT, ou tout autre certificat qui peut remplacer ce certificat d'occupation en vertu du droit seychellois;
- 2.1.15 "CHANGEMENT DE MAJORITÉ" désigne tout changement ou toute modification, de quelque nature que ce soit, de la MAJORITÉ DES DROITS DE VOTE de l'ACHETEUR;
- 2.1.16 "CHARGE ou CHARGES" désigne toutes charges que l'ACHETEUR, en tant que PROPRIÉTAIRE de l'APPARTEMENT, devra payer à la SOCIÉTÉ DE GESTION, conformément aux RÈGLES, comme envisagé dans la clause 19.3;
- 2.1.17 "CHAUSSÉE" désigne le pont construit entre l'ILE D'EDEN et l'île principale de Mahé;
- 2.1.18 "COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT" désigne –
- 2.1.18.1 La portion de l'ILE D'EDEN actuellement développée en propriété commerciale et dûment enregistrée en vertu de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER et louée au VENDEUR par le GOUVERNEMENT;
- 2.1.18.2 Tout terrain remis en état et incorporé, le cas échéant, dans la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT; et
- 2.1.18.3 Tous autres agrandissements ou modifications de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT auxquels procède, au besoin, le VENDEUR;
- Et inclut l'ensemble des subdivisions, consolidations et regroupements de celle-ci;
- 2.1.19 "COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT" désigne;
- 2.1.19.1 La portion de l'ILE D'EDEN actuellement développée en propriété résidentielle en tenure franche en vertu de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER;
- 2.1.19.2 Tout terrain remis en état et/ou converti, au besoin, et incorporé dans la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT; et
- 2.1.19.3 Tous autres agrandissements ou modifications de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT auxquels procède, au besoin, le VENDEUR;
- Et inclut toutes les subdivisions, consolidations et regroupement de celle-ci;
- 2.1.20 "COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ" désigne le compte de garantie bloqué du bénéficiaire en question dont les détails sont les suivants –
- 2.1.20.1 Banque correspondante: Standard Chartered Bank, One Madison Avenue, New York 10010-3603 USA, ABA: 026002561, Swift Code: SCBLUS33;
- 2.1.20.2 Banque du bénéficiaire: Nouvobanq SIMBC, Victoria House, PO Box 241, Victoria, Mahe, Seychelles, Numéro de compte: 3582086430001 (avec SCBLUS33), Code Swift: NOVHSCSC;
- 2.1.20.3 Bénéficiaire: Compte de garanti bloqué d'Eden Island Development Company (Seychelles) Limited, numéro de compte: 32/0/02/037239/04/0;
- ou tout autre compte de garanti bloqué tel que spécifié, occasionnellement, par le VENDEUR;

- 2.1.21 "CONDITIONS DE VENTE" désigne les conditions de vente telles que définies dans ce document, lues conjointement avec les informations fournies dans l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.22 "CONSEIL" désigne le conseil de la SOCIÉTÉ DE GESTION établi conformément à la section 16 de la LOI;
- 2.1.23 "CONSTITUTION" désigne la constitution de l'ASSOCIATION, telle que modifiée et sera réputée inclure l'ensemble des règles et règlements établis et/ou promulgués, le cas échéant, en vertu de cette association, tel que prévu dans la version préliminaire actuelle est jointe en ANNEXE B;
- 2.1.24 "CONTRAT DE REMISE EN ETAT" signifie le contrat écrit concernant les travaux de remise en état autour de l'ILE D'EDEN conclu entre le GOUVERNEMENT et le VENDEUR vers le ou autour du 28 octobre 2005, tel que modifié occasionnellement;
- 2.1.25 "CONTRAT DE RÉSERVATION" désigne le contrat écrit conclu entre les PARTIES avant la signature de ce CONTRAT en vertu duquel le VENDEUR a octroyé le droit de réservation exclusif de l'APPARTEMENT à l'ACHETEUR (le cas échéant);
- 2.1.26 "COPROPRIÉTÉ" désigne la PARCELLE mentionnée dans le point C.3 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT pour laquelle un PLAN DE COPROPRIÉTÉ a été, ou doit être, enregistré;
- 2.1.27 "DATE D'ENREGISTREMENT DU CONTRAT" désigne la date d'enregistrement de la condition se rapportant à la transcription de ce CONTRAT dans l'acte de transfert à l'égard de la COPROPRIÉTÉ, tel qu'envisagé dans la clause 14.6.
- 2.1.28 "DATE DE POSSESSION" désigne la date à laquelle l'ACHETEUR prend possession de l'APPARTEMENT en vertu de ce CONTRAT;
- 2.1.29 "DATE DE SIGNATURE " désigne la date à laquelle le VENDEUR signe ce CONTRAT;
- 2.1.30 "DATE DE TRANSFERT" désigne la date à laquelle l'ACTE DE TRANSFERT est enregistré au nom de l'ACHETEUR conformément à la LOI et à la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER;
- 2.1.31 "DATE PRÉVUE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX" désigne la date spécifiée dans le point H de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.32 "DATE PRÉVUE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX" désigne la date prévue de commencement des TRAVAUX, telle que spécifiée dans le point G de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.33 "DÉFAUT" désigne tout vice ou problème important concernant n'importe quel aspect de l'APPARTEMENT qui n'est pas conforme au CONTRAT, compris, sans limitation, une imperfection qui compromet sensiblement la structure, la composition ou la fonction de tout aspect de l'APPARTEMENT;
- 2.1.34 "DÉVELOPPEMENT" désigne le développement de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT et de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT;
- 2.1.35 "DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL" désigne le développement de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT en un développement commercial et de commerces de détail et une marina;
- 2.1.36 "DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL" désigne la subdivision de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT en parcelles de terrain individuelles, l'entretien de ces parcelles, la construction d'HABITATIONS sur ces parcelles, et l'installation de certaines INSTALLATIONS;
- 2.1.37 "DOCUMENT DE SIGNATURE" désigne le document de signature désigné comme tel et qui fait partie intégrante de ce CONTRAT, lu conjointement avec les informations fournies dans l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.38 "DOCUMENTS DE VENTE" désigne les documents de vente écrits pour la vente de l'APPARTEMENT et, le cas échéant, le bail de location du POSTE DE MOUILLAGE, et dont fait partie le présent CONTRAT;
- 2.1.39 "DROITS D'USAGE EXCLUSIFS" désigne le droit et le privilège d'usage et de jouissance exclusif (mais pas la propriété) d'une PARTIE PRIVATIVE de certaines zones des ELEMENTS COMMUNS dont jouit un PROPRIÉTAIRE, tel qu'attribué par la SOCIÉTÉ DE GESTION en vertu des RÈGLES;
- 2.1.40 "€" désigne l'Euro, la monnaie légale de la zone Euro de l'Union Européenne;
- 2.1.41 "ÉCHÉANCIER DU CONTRAT" désigne l'échéancier du contrat désigné comme tel, qui fait partie intégrante des DOCUMENTS DE VENTE;

- 2.1.42 "ELEMENTS COMMUNS" désigne les éléments communs (tel que ce terme est défini par la LOI) sur la COPROPRIÉTÉ, tels que représentés plus en détail sur le PLAN DE COPROPRIÉTÉ;
- 2.1.43 "ENTREPRENEUR" désigne toute personne dûment nommée par le VENDEUR pour effectuer les TRAVAUX;
- 2.1.44 "FRAIS DE RÉSERVATION" désigne le montant payé par l'ACHETEUR et perçu par le VENDEUR pour les frais de réservation en vertu du CONTRAT DE RÉSERVATION (le cas échéant);
- 2.1.45 "GOUVERNEMENT" désigne le gouvernement de la République des Seychelles;
- 2.1.46 "HABITATION(S)" désigne toutes les VILLAS, MAISONS et UNITES EN COPROPRIETE constituant le DEVELOPPEMENT;
- 2.1.47 "ILE D'EDEN" désigne l'île connue sous le nom d'Ile d'Eden, située au large de la côte, en face de la Roche Caïman, à Mahé, en République des Seychelles et inclut toutes les consolidations ou subdivisions de celle-ci, ainsi que toutes les aires remises en état, le cas échéant;
- 2.1.48 "IMMEUBLE(S) EN COPROPRIÉTÉ" désigne l'immeuble subdivisé construit sur la COPROPRIÉTÉ tel que représenté sur le PLAN DE COPROPRIÉTÉ et divisé en plusieurs PARTIES PRIVATIVES;
- 2.1.49 "INSTALLATIONS" désigne certaines installations et équipements de loisir à l'intérieur du DÉVELOPPEMENT dans des AIRES COMMUNES idéalement positionnées, et des espaces ouverts publics;
- 2.1.50 "LISTE DES FINITIONS" désigne la liste des finitions et accessoires ci-jointe en ANNEXE K;
- 2.1.51 "LOI" désigne la Loi sur la Copropriété (Cap 41A du droit seychellois) (telle qu'amendée);
- 2.1.52 "LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER" désigne la Lois ur l'Enregistrement Foncier (Cap 107 du droit seychellois) (et ses modifications successives);
- 2.1.53 "LOYER D'OCCUPATION" désigne le loyer d'occupation mensuel stipulé dans le point I de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.54 "MAISON(S)" désigne un duplex construit ou à construire, sur une PARCELLE dont l'édifice peut avoir un mur mitoyen avec l'édifice ou les édifices sur la/les PARCELLE(S) adjacente(s);
- 2.1.55 "MAJORITÉ DU DROIT DE VOTE " désigne –
- 2.1.55.1 si l'ACHETEUR est une compagnie, le droit ou le pouvoir, de quelque manière que ce soit, y compris et sans limitation, en détenant ou en étant propriétaire bénéficiaire de parts, d'actions, d'obligations ou de tout autre intérêt dans cette compagnie ou le/les holding(s) de cette compagnie –
- 2.1.55.1.1 de voter, ou d'ordonner de voter, avec un nombre de voix suffisant lors des assemblées générales des membres de cette compagnie, d'adopter une résolution ordinaire de ces membres contre le vote opposé de tous les autres membres de cette compagnie qui ont le droit d'assister et de voter lors de cette assemblée; et/ou
- 2.1.55.1.2 de contrôler la nomination et/ou la révocation du/des directeur(s) détenant la majorité des droits de vote lors des sessions du conseil d'administration de cette compagnie;
- 2.1.55.2 si l'ACHETEUR est une société de fiducie, le droit ou le pouvoir, de quelque manière que ce soit –
- 2.1.55.2.1 de contrôler la désignation ou la révocation du/des fidéicommissaire(s) détenant la majorité des droits de vote lors des réunions des fidéicommissaire(s) de cette société de fiducie; et/ou
- 2.1.55.2.2 de contrôler la désignation, nomination et/ou la révocation du/des bénéficiaire(s) ayant droit à plus de 50% du capital ou des revenus de cette société de fiducie;
- 2.1.55.3 si l'ACHETEUR est une association, ou toute autre entité ou personne morale, le droit ou le pouvoir de quelque manière que ce soit, y compris et sans limitation, en détenant ou en étant propriétaire bénéficiaire de tout type d'intérêt dans cette association, ou autre entité ou personne morale –
- 2.1.55.3.1 de voter, ou d'ordonner de voter, avec un nombre de voix suffisant lors des réunions des membres ou des actionnaires de cette association, autre entité ou personne morale, d'adopter une résolution ordinaire de ces membres ou des actionnaires contre les votes opposés de tous les autres membres ou des actionnaires de cette association, ou autre entité ou personne morale; et/ou

- 2.1.55.3.2 de contrôler la nomination et/ou la révocation des dirigeants ou autres membres du comité directeur (quel que soit le cas) qui contrôlent et/ou gèrent les affaires de cette association, ou autre entité ou personne morale;
- 2.1.56 "METREUR VERIFICATEUR" désigne Atvantage Quantity Surveyors (Proprietary) Limited (Numéro d'immatriculation 2008/015689/07), société privée de droit sud-africain, ou tout autre cabinet de métresseurs vérificateurs désigné, occasionnellement, par le VENDEUR
- 2.1.57 "NÉGOCIER, NÉGOCIE OU NÉGOCIATION" désigne, en ce qui concerne l'APPARTEMENT, la négociation de cet APPARTEMENT ou de toute partie de celui-ci, ou la négociation des intérêts, de quelque nature que ce soit, se rapportant à l'APPARTEMENT (qui incluent, pour lever toute ambiguïté, les parts, les actions, les droits ou la participation dans l'entité ou la personne morale possédant cet APPARTEMENT), y compris la vente, l'octroi d'une option ou d'un droit de préemption, le transfert, la disposition, la transmission, le bail d'une période supérieure à 2 ans (y compris les périodes de renouvellement) et grèvement de ou concernant cet APPARTEMENT ou une partie de cet appartement, ou tout intérêt, de quelque nature que ce soit, concernant cet APPARTEMENT, et inclut tout CHANGEMENT DE MAJORITÉ, que cette négociation ou ce CHANGEMENT DE MAJORITÉ (quel que soit le cas) soit soumis à une condition suspensive ou résolutoire ou pas;
- 2.1.58 "NON-SEYCHELLOIS" désigne une personne qui n'est pas Seychelloise, comme défini plus clairement en vertu de la Loi sur les Biens Immeubles (Restriction de Transfert) (Cap 95 du droit seychellois);
- 2.1.59 "NOTAIRE PUBLIC" désigne un notaire public désigné, occasionnellement, par le VENDEUR, et s'agissant actuellement de M. Kieran B Shah, avoué et notaire public, House of Ansuya, P O Box 2, Revolution Avenue, Victoria, Mahé, République of Seychelles;
- 2.1.60 "PARCELLE"(S) désigne toute parcelle (au sens attribué à ce terme dans la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER) à l'intérieur du DÉVELOPPEMENT ainsi que toutes les AMÉLIORATIONS I (le cas échéant) qui y ont été apportées;
- 2.1.61 "PARCELLE RESIDENTIELLE INDIVIDUELLE" désigne une PARCELLE sur laquelle une MAISON ou une VILLA a été ou doit être construite;
- 2.1.62 "PARTI(E)" désigne l'ACHETEUR et le VENDEUR, ou l'un ou l'autre suivant le contexte;
- 2.1.63 "PARTIES PRIVATIVES" désigne les unités qui composent ou composeront l'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ, telles que représentées sur le PLAN DE COPROPRIÉTÉ, chaque unité et part indivise dans les ÉLÉMENTS COMMUNS conformément à la VALEUR DE LA PART attribuable à cette partie privative, aussi appelées Appartements;
- 2.1.64 "PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT " désigne la période allant de la date de création de l'ASSOCIATION à la date à laquelle le transfert de la dernière UNITE du VENDEUR à un propriétaire est enregistré ou jusqu'au 30 juin 2017, la première de ces deux échéances faisant foi;
- 2.1.65 "PHASES" désigne les différentes phases qui composeront le DÉVELOPPEMENT, s'agissant actuellement des phases 1, 2 et 3, ou toutes autres phases qui peuvent être créées, occasionnellement, par le VENDEUR;
- 2.1.66 "PLAN D'AMÉNAGEMENT DU BATIMENT" désigne le plan d'aménagement du bâtiment de la COPROPRIÉTÉ se rapportant à l'étage où est situé l'APPARTEMENT, et ci-joint en ANNEXE F;
- 2.1.67 "PLAN D'ÉTAGE" désigne le plan d'étage de l'APPARTEMENT, ci-joint en ANNEXE G;
- 2.1.68 "PLAN DE COPROPRIÉTÉ" désigne le plan de copropriété se rapportant à la COPROPRIÉTÉ qui doit être préparé en vertu de la section 5 de la LOI et enregistré dans le REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS, en vertu de la section 6 de la LOI;
- 2.1.69 "PLAN DE SITUATION" désigne le plan concernant la COPROPRIÉTÉ ci-joint en ANNEXE J;
- 2.1.70 "PLAN DE SUBDIVISION" désigne le plan de subdivision pour la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT, tel que modifié, occasionnellement, par le promoteur immobilier, et dont l'avant-projet actuel est ci-joint en ANNEXE E;
- 2.1.71 "PLANS" désigne collectivement le PLAN D'AGENCEMENT DU BATIMENT, le PLAN D'ÉTAGE, les SPÉCIFICATIONS et la SECTION VERTICALE;
- 2.1.72 "POSTE DE MOUILLAGE" désigne le poste de mouillage spécifié dans le point I de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT (le cas échéant) loué par l'ACHETEUR en vertu du BAIL DE LOCATION DU POSTE DE MOUILLAGE (le cas échéant);
- 2.1.73 "PRIX D'ACHAT" désigne le prix d'achat payable par l'ACHETEUR en vertu de ce CONTRAT;

- 2.1.74 "PROPRIÉTAIRE(S)" désigne le propriétaire enregistré d'une PARCELLE RESIDENTIELLE INDIVIDUELLE et/ou d'un APPARTEMENT, selon le contexte;
- 2.1.75 "REGISTRE DE COPROPRIÉTÉ" désigne le registre dans lequel le PLAN DE COPROPRIÉTÉ sera enregistré en vertu de la section 6 de la LOI;
- 2.1.76 "RÈGLES" désigne toutes les règles et règlements (tels que modifiés à l'occasion) adoptés par le CONSEIL et/ou la SOCIÉTÉ DE GESTION en ce qui concerne la COPROPRIÉTÉ et/ou les PARTIES PRIVATIVES. Une copie préliminaire des règles actuelles est jointe en ANNEXE C;
- 2.1.77 "SANCTION" désigne l'autorisation accordée par le GOUVERNEMENT à l'ACHETEUR, s'il est un NON-SEYCHELLOIS, en vertu de la Loi sur les Biens Immeubles (Restriction de Transfert) (Cap 95 du droit seychellois), d'enregistrer la condition relative à ce Contrat, tel qu'envisagé dans la clause 14.6 (le cas échéant) et d'acquérir l'APPARTEMENT en vertu de ce CONTRAT et, le cas échéant, de louer le POSTE DE MOUILLAGE en vertu du BAIL DE LOCATION DU POSTE DE MOUILLAGE;
- 2.1.78 "SECTION VERTICALE " désigne le schéma de la section verticale de l'APPARTEMENT, ci-joint en ANNEXE H;
- 2.1.79 "SOCIÉTÉ DE GESTION" désigne la personne morale constituée pour l'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ conformément à la section 13(1) de la LOI et représentée par son conseil constitué en vertu de l'article 16 de la LOI;
- 2.1.80 "SPÉCIFICATIONS" désigne les spécifications de l'APPARTEMENT, telles que spécifiées dans les ANNEXES I et K;
- 2.1.81 "TAUX D'INTÉRÊT " désigne le TAUX LIBOR, plus 7,5% *par an*;
- 2.1.82 "TAUX DE FINANCEMENT DU VENDEUR" désigne les Taux de règlement des Intérêts de l'Association des Banquiers Britanniques concernant la devise en question, pour un dépôt d'un mois, qui apparaît sur la page de l'écran de Moneyline Telerate, et si la page convenue est remplacée ou le service n'est plus disponible, le VENDEUR peut spécifier une autre page ou service affichant le taux approprié, plus 3 points de pourcentage;
- 2.1.83 "TAUX LIBOR" désigne le Taux Interbancaire Offert à Londres (LIBOR), à savoir le taux d'intérêt pratiqué par les banques du marché monétaire de Londres pour les dépôts d'un mois;
- 2.1.84 "TRANSACTION" désigne la transaction enregistrée dans ce CONTRAT;
- 2.1.85 "TRAVAUX" désigne la construction, l'achèvement et les finitions de toutes les structures et améliorations de nature permanente à ériger sur la COPROPRIÉTÉ conformément aux PLANS;
- 2.1.86 "UNITE" désigne une PARCELLE RESIDENTIELLE INDIVIDUELLE et/ou un APPARTEMENT, selon le contexte;
- 2.1.87 "US\$" désigne dollars américains, qui est l'unité monétaire légale des Etats-Unis d'Amérique;
- 2.1.88 "VALEUR DE LA PART" désigne, en ce qui concerne la PARTIE PRIVATIVE, le quantum de la part indivise du PROPRIÉTAIRE en question dans les ÉLÉMENTS COMMUNS, qui sera déterminée conformément aux dispositions des RÈGLES;
- 2.1.89 "VENDEUR" désigne Eden Island Development Company (Seychelles) Limited (numéro d'immatriculation 843-959-1), société par actions de droit Seychellois et inclut son/ses successeur(s) en titre;
- 2.1.90 "VILLA(s)" désigne un édifice indépendant construit ou à construire sur une PARCELLE;
- 2.1.91 "ZONES D'USAGE EXCLUSIF" désigne les zones des ÉLÉMENTS COMMUNS stipulées dans le point C.5 de l'ÉCHÉANCIER et représentées sur le PLAN D'AMÉNAGEMENT DU BATIMENT, dont l'ACHETEUR, en sa qualité de PROPRIÉTAIRE de l'APPARTEMENT, détiendra les DROITS D'USAGE EXCLUSIFS;
- 2.1.92 toute référence au singulier inclut le pluriel et *vice versa*, sauf si stipulé autrement (voir ANNEXE A);
- 2.1.93 toute référence à des personnes physiques inclut les personnes morales et *vice versa* (voir ANNEXE A);
- 2.1.94 toute référence à un genre inclut les autres genres (y compris le genre neutre);
- 2.1.95 toute référence à des mois ou années devra être interprétée comme mois ou années calendaires.
- 2.2 Si l'ACHETEUR est composé de plusieurs personnes, ces personnes seront conjointement et solidairement responsables *in solidum* (voir ANNEXE A) de toutes les obligations de l'ACHETEUR en vertu de ce CONTRAT.

- 2.3 Le cas échéant, les dispositions de cette clause 2 imposeront des droits substantiels et/ou obligations aux PARTIES tels que prévus dans la disposition concernée.
- 2.4 Les intitulés des clauses dans ce CONTRAT ont été insérés uniquement à titre indicatif et ne devront pas être pris en compte dans son interprétation.
- 2.5 Les mots et expressions définis dans les sous-clauses devront, pour l'application de la clause dont fait partie cette sous-clause, avoir la signification qui leur a été assignée dans cette sous-clause.
- 2.6 Aucune disposition de ce CONTRAT ne doit être interprétée à l'encontre ou au désavantage d'une PARTIE sous prétexte que cette PARTIE a, ou est considérée comme ayant structuré ou rédigé cette disposition.
- 2.7 La règle *eiusdem generis* (voir ANNEXE A) ne s'appliquera pas et chaque fois que le terme "y compris" est suivi d'exemples spécifiques, ces exemples ne devront pas être interprétés de manière à limiter la signification de ce terme.
- 2.8 Quand ce CONTRAT prescrit un certain nombre de jours, ces jours doivent être considérés comme excluant le premier jour et incluant le dernier. Si le dernier jour tombe un samedi, dimanche ou un jour férié payé, généralement reconnu en République des Seychelles, il sera considéré comme tombant le jour suivant qui n'est pas un samedi, dimanche ou jour férié payé, généralement reconnu en République des Seychelles.
- 2.9 Ce CONTRAT sera régi par et interprété conformément au droit seychellois, sous réserve de la clause 2.10, et les PARTIES consentent à toutes les poursuites engagées en relation avec les termes de ce CONTRAT, dans un tribunal compétent de la République des Seychelles, sous réserve des dispositions de la clause 26.
- 2.10 Les mots et expressions listés dans l'ANNEXE A devront être interprétés conformément au droit sud-africain. Si le droit seychellois ne reconnaît pas ou ne peut pas donner une interprétation juridique d'un terme, ou d'une expression juridique, contenu dans ce CONTRAT, ou d'un principe juridique auquel se rapporte les dispositions, termes, expressions ou mots contenus dans ce CONTRAT, le principe juridique sera interprété conformément au droit sud-africain et devra être appliqué en conséquence.

3. OFFRE IRRÉVOCABLE

Ce CONTRAT, une fois signé par l'ACHETEUR, constituera une offre irrévocable de la part de l'ACHETEUR d'acheter l'APPARTEMENT, offre qui sera ouverte à l'acceptation du VENDEUR jusqu'à ce qu'elle soit retirée par l'ACHETEUR en adressant une notification écrite au VENDEUR qui entrera en vigueur à la date de réception de cette notification par le VENDEUR, à condition que l'ACHETEUR n'ait pas le droit de retirer l'offre dans les 45 jours qui suivent la date de signature de ce CONTRAT par l'ACHETEUR.

4. PRIX D'ACHAT, PAIEMENTS ET GARANTIES

- 4.1 Le PRIX D'ACHAT sera le montant spécifié dans le point D de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT.
- 4.2 Le PRIX D'ACHAT sera payé par l'ACHETEUR sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ de la manière suivante –
- 4.2.1 le montant spécifié dans le point E.1 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT (qui inclura les FRAIS DE RÉSERVATION) à la DATE DE SIGNATURE;
- 4.2.2 un montant équivalent à 40% du PRIX D'ACHAT, 90 jours avant la DATE PRÉVUE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX;
- 4.2.3 un montant équivalent à 30% du PRIX D'ACHAT, 90 jours après la date à laquelle les TRAVAUX ont commencé, tel que notifié par écrit par le VENDEUR;
- 4.2.4 un montant équivalent à 20% du PRIX D'ACHAT, 180 jours après la date à laquelle les TRAVAUX ont commencé, tel que notifié par écrit par le VENDEUR.
- 4.3 Le PRIX D'ACHAT sera, sous réserve des dispositions de la clause 4.7, déboursé du COMPTE DE GARANTIE BLOQUE au VENDEUR conformément au calendrier des paiements échelonnés suivant –
- 4.3.1 un montant équivalent à 25% du PRIX D'ACHAT, à la DATE D'ENREGISTREMENT DU CONTRAT;
- 4.3.2 un montant équivalent à 25% du PRIX D'ACHAT, à la date de commencement des TRAVAUX, tel que certifié par le MÉTREUR VÉRIFICATEUR, à condition que les TRAVAUX aient commencé à la DATE D'ENREGISTREMENT DU CONTRAT, le paiement envisagé dans cette clause 4.3.2 sera effectué à la DATE D'ENREGISTREMENT DU CONTRAT;
- 4.3.3 un montant équivalent à 30% du PRIX D'ACHAT, à la date à laquelle les TRAVAUX ont progressé jusqu'à hauteur du toit, tel que certifié par le MÉTREUR VÉRIFICATEUR;

- 4.3.4 un montant équivalent à 10% du PRIX D'ACHAT, à la date de délivrance du CERTIFICAT D'OCCUPATION;
- 4.3.5 un montant équivalent à 10% du PRIX D'ACHAT, moins 10 000,00, US\$ à la DATE DE TRANSFERT;
- 4.3.6 un montant de 10 000,00 US\$ –
- 4.3.6.1 Si l'ACHETEUR fournit au VENDEUR une liste de DÉFAUTS en vertu de la clause 12.1.1, dès le respect par le VENDEUR, de tous ses engagements (le cas échéant) à rectifier les DEFAUTS en vertu des clauses 12.1 et 12.2; ou
- 4.3.6.2 Si l'ACHETEUR ne fournit pas au VENDEUR une liste de DÉFAUTS en temps voulu en vertu de la clause 12.1.1, dans les 60 jours qui suivent la DATE DE POSSESSION;
- 4.4 Tous les montants payés par l'ACHETEUR sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUE, seront, jusqu'à ce qu'ils soient déboursés au VENDEUR en vertu de ce CONTRAT, conservés au nom de l'ACHETEUR, et tous les intérêts (le cas échéant) sur ces montants courront au profit de l'ACHETEUR.
- 4.5 Nonobstant toute disposition contraire contenue dans ce CONTRAT, tous les montants dus par l'ACHETEUR au VENDEUR (y compris les dommages-intérêts) en vertu ou survenant du fait de ce CONTRAT seront, sauf s'ils sont payés à la date d'échéance, porteurs d'intérêts au TAUX D'INTÉRÊT, et ces intérêts seront calculés tous les mois à l'avance, de la date d'échéance de ce montant à la date de son paiement, ces deux jours inclus.
- 4.6 L'ACHETEUR n'aura pas le droit de différer, de retarder, de réduire ou de déduire le paiement des montants *prima facie* dus au VENDEUR en vertu de ce CONTRAT en raison d'un manquement, ou d'un manquement présumé, de la part du VENDEUR à ses obligations en vertu de ce CONTRAT, ou de travaux, de quelque nature que ce soit, que le VENDEUR n'a pas encore effectués.. Si l'ACHETEUR conteste le droit du VENDEUR à percevoir les montants qui lui sont dus en vertu de ce CONTRAT, l'ACHETEUR devra, dans l'attente de la décision concernant ce litige, continuer à payer au VENDEUR à la date d'échéance tous les montants dus en vertu de ce CONTRAT, et leur acceptation ne par le VENDEUR ne préjudiciera pas aux droits du VENDEUR en vertu de ce CONTRAT.
- 4.7 Les PARTIES notent que dans le cas où les TRAVAUX ne commenceraient pas à la DATE PRÉVUE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX ou avant, l'ACHETEUR n'aura aucun droit ou aucune réclamation de quelque nature que ce soit à l'encontre du VENDEUR. Cependant, si les TRAVAUX ne commencent pas dans une période 6 mois à compter de la DATE PRÉVUE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX pour une raison ne relevant pas de la responsabilité de l'ACHETEUR, l'ACHETEUR aura le droit de se retirer de ce CONTRAT en adressant une notification écrite au VENDEUR et le VENDEUR devra alors rembourser à l'ACHETEUR tous les montants pertinents payés par l'ACHETEUR sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ, tel que prévu dans la clause 4.2, plus tous les intérêts ayant couru sur ces montants. Les PARTIES notent que dans ce cas, leur *status quo ante* sera restauré (voir ANNEXURE A) et qu'à l'exception du cas prévu ci-dessus, les PARTIES n'auront aucune possibilité de réclamation à l'encontre l'une de l'autre concernant les actes accomplis aux termes des présentes ou qui en émanent.

5. SANCTION

- 5.1 Si l'ACHETEUR est un NON-SEYCHELLOIS, ce CONTRAT sera soumis à la clause résolutoire que le GOUVERNEMENT refuse d'accorder ou n'accorde pas la SANCTION.
- 5.2 L'ACHETEUR devra, en même temps que la signature de ce CONTRAT, signer tous les documents requis, et fournir au VENDEUR tous les documents et informations nécessaires et/ou exigés, dans les 21 jours qui suivent la DATE DE SIGNATURE ou dans les délais prolongés, occasionnellement, par le VENDEUR par écrit et à sa discrétion seule et absolue, pour permettre l'octroi de la SANCTION. Le formulaire de demande à signer sera essentiellement conforme au document de l'ANNEXE D.
- 5.3 Nonobstant les dispositions de la clause 5.4, si l'ACHETEUR –
- 5.3.1 ne remplit pas ou refuse de remplir et/ou fa le formulaire de demande, ou tout autre document, dans le délai prévu dans la clause 5.2 (y compris tout prolongement de ce délai); ou
- 5.3.2 ne fournit pas ou refuse de fournir les informations requises pour l'octroi de la SANCTION, dans le délai prévu dans la clause 5.2 (y compris tout prolongement de ce délai);

alors le VENDEUR aura le droit, à tout moment, de se retirer de ce CONTRAT en adressant une notification écrite à l'ACHETEUR, auquel cas le VENDEUR devra rembourser à l'ACHETEUR le montant spécifié dans le point E.1 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT moins les FRAIS DE RÉSERVATION (le cas échéant) que le VENDEUR aura le droit de conserver, à condition que, si non-paiement ou refus de l'ACHETEUR en vertu de cette clause 5.3 est du à son manquement de propos délibéré, le VENDEUR ait le droit, nonobstant tous autres droits conférés au VENDEUR en vertu de la loi ou de ce CONTRAT, de conserver le montant spécifié dans le point E.1 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT y compris les FRAIS DE RESERVATION acquittés (s'il y en a).

5.4 Si le GOUVERNEMENT refuse ou n'accorde pas la SANCTION, pour quelque raison que ce soit, dans les 60 jours qui suivent la DATE DE SIGNATURE, le VENDEUR aura le droit, à tout moment, de se retirer du présent CONTRAT, en adressant une notification écrite à l'ACHETEUR auquel cas le VENDEUR devra rembourser à l'ACHETEUR le montant spécifié dans le point E.1 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT y compris les FRAIS DE RÉSERVATION payés (s'il y en a), à condition que le VENDEUR ait le droit de conserver les frais administratifs payables par l'ACHETEUR au VENDEUR ou au GOUVERNEMENT pour la soumission du formulaire de demande de la SANCTION et tous les autres montants dus par l'ACHETEUR au VENDEUR. À l'exception des éléments susmentionnés, les PARTIES n'auront aucune réclamation à l'encontre l'une de l'autre concernant les actes accomplis aux termes des présentes ou qui en émanent.

5.5 À condition que si –

5.5.1 le VENDEUR n'a pas exercé son droit d'annuler sommairement ce CONTRAT comme stipulé dans la clause 5.3;

5.5.2 le VENDEUR n'a pas exercé son droit de se retirer de ce CONTRAT comme stipulé dans la clause 5.4; et

5.5.3 le GOUVERNEMENT n'a pas accordé la SANCTION à l'ACHETEUR dans les 180 (cent quatre-vingts) jours qui suivent la DATE DE SIGNATURE;

l'ACHETEUR ait le droit de se retirer du CONTRAT, en adressant une notification écrite au VENDEUR, et que les dispositions de la clause 5.4 s'appliquent *mutatis mutandis* (Voir ANNEXE A).

6. PRÉ-VENTES

6.1 Ce CONTRAT est soumis à la condition résolutoire que le VENDEUR, au plus tard 6 mois après la DATE PREVUE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX, adresse une notification écrite à l'ACHETEUR stipulant que le VENDEUR, à la date de la notification, n'a pas conclu de contrats de vente valides et exécutoires concernant un nombre et/ou une valeur adéquate de PARTIES PRIVATIVES dans l'IMMEUBLE EN COPROPRIETE (la détermination de ce que constitue des "contrats de vente valides et exécutoires " et un nombre et/ou une valeur adéquate" aux fins de cette clause 6, sera à la seule discrétion du VENDEUR).

6.2 Si le VENDEUR adresse la notification écrite telle qu'envisagée dans la clause 6.1, ce CONTRAT deviendra caduc et sera sans effet, en dehors du fait que le VENDEUR devra rembourser à l'ACHETEUR tous les montants pertinents payés par l'ACHETEUR sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ, tel que prévu dans la clause 4.2, plus tous les intérêts ayant couru sur ces montants et le *status quo ante* des PARTIES sera restauré (voir ANNEXURE A). À l'exception du cas prévu ci-dessus, les PARTIES n'auront aucune possibilité de réclamation à l'encontre l'une de l'autre concernant les actes accomplis aux termes des présentes ou qui en émanent.

6.3 Il est noté que la condition résolutoire stipulée dans la clause 6.1 est insérée au seul profit du VENDEUR, qui, sous réserve de la clause 6.2, aura le droit de renoncer à cette condition à tout moment avant, et y compris au plus tard 6 mois après la DATE PRÉVUE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX, après quoi les dispositions de ce CONTRAT resteront en vigueur et auront effet.

7. DÉVELOPPEMENT

7.1 Le VENDEUR s'engage à ce que le DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL inclue les INSTALLATIONS.

7.2 Il est enregistré que le VENDEUR a l'intention de terminer le DÉVELOPPEMENT en plusieurs PHASES, et que le VENDEUR aura le droit, à tout moment et occasionnellement, d'agrandir ou de modifier la zone du DÉVELOPPEMENT en –

7.2.1 incorporant au DÉVELOPPEMENT des zones supplémentaires que le VENDEUR aura le droit de développer comme il le juge bon;

7.2.2 excluant du DÉVELOPPEMENT des zones que le VENDEUR aura le droit de développer comme il le juge bon; et/ou

7.2.3 modifiant l'usage général des zones à l'intérieur du DÉVELOPPEMENT.

7.3 Le DEVELOPPEMENT vise à établir des HABITATIONS sur différentes PARCELLES dans des divers endroits à l'intérieur de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT ainsi qu'un développement commercial et de commerces de détail et une marina à l'intérieur de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT. L'ACHETEUR devra –

7.3.1 devra coopérer avec le VENDEUR pour faciliter la réussite et l'achèvement du DÉVELOPPEMENT;

7.3.2 ne devra pas entraver le DÉVELOPPEMENT (ou une partie de celui-ci) ou déposer d'objection auprès d'une autorité compétente concernant le DÉVELOPPEMENT (ou partie de celui-ci); et

- 7.3.3 devra permettre au VENDEUR d'exercer son droit d'achever le DÉVELOPPEMENT de la manière envisagée dans les présentes ou comme le VENDEUR le juge bon, et n'aura pas le droit d'entraver ou d'empêcher, de quelque manière que ce soit, le VENDEUR d'achever le DÉVELOPPEMENT.
- 7.4 Le VENDEUR aura le droit, à tout moment, de faire la demande de et, sous réserve de l'accord de l'autorité compétente, de modifier l'agencement, le zonage et les limites du DÉVELOPPEMENT comme le VENDEUR le juge bon. Les droits concernant le zonage et l'utilisation de la COPROPRIÉTÉ et/ou de l'APPARTEMENT ne devront en aucun cas interférer avec les droits concernant le zonage et l'utilisation du reste du DÉVELOPPEMENT que le VENDEUR a, ou peut occasionnellement, obtenir. Lorsque cela est exigé par une autorité compétente, l'ACHETEUR devra donner tous les consentements nécessaires ou exigé pour obtenir l'approbation de la modification de l'agencement, du zonage et/ou des limites du DÉVELOPPEMENT, et l'ACHETEUR n'aura aucune réclamation de quelque nature que ce soit à l'encontre du VENDEUR survenant du fait de cette modification.
- 7.5 Le VENDEUR aura le droit, à tout moment, d'effectuer des modifications sur le PLAN DE SUBDIVISION comme il le juge bon, et l'ACHETEUR n'aura pas le droit de déposer d'objection concernant ces modifications et sera obligé d'accepter le PLAN DE SUBDIVISION, tel que modifié, occasionnellement, par le VENDEUR, et devra donner tous les consentements nécessaires ou requis pour ces modifications.
- 7.6 Nonobstant les dispositions des clauses 7.1 à 7.4, les agrandissements ou modifications du DÉVELOPPEMENT, ou les modifications de l'agencement, du zonage et/ou des limites du DÉVELOPPEMENT, ou les modifications des droits concernant le zonage et/ou l'utilisation du DÉVELOPPEMENT (ou d'une partie du développement), ne devront pas –
- 7.6.1 augmenter la superficie du terrain du DÉVELOPPEMENT utilisée à des fins commerciales et/ou de vente au détail (mais excluant expressément les loisirs), de plus de 25% du total de la superficie du terrain du DÉVELOPPEMENT; et/ou
- 7.6.2 augmenter la densité (résident par mètre carré de superficie de terrain) à l'intérieur du DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL de plus de 20% de la densité de la PHASE 1.
- 7.7 À la DATE DE POSSESSION, il se peut que le VENDEUR, ses agents, ENTREPRENEURS et/ou ouvriers, soient en train de construire d'autres habitations et d'autres structures à l'intérieur du DÉVELOPPEMENT et le VENDEUR, et ses agents, ENTREPRENEURS et/ou ouvriers devront, à tout moment, pouvoir accéder, de façon raisonnable, à la COPROPRIÉTÉ et à l'APPARTEMENT pour entreprendre les travaux nécessaires pour permettre au VENDEUR de construire et d'aménager les HABITATIONS susmentionnées et autres structures. Si l'ACHETEUR et d'autres occupants sont dérangés par les travaux de construction, alors l'ACHETEUR n'aura aucun recours à l'encontre du VENDEUR en raison de ce dérangement ou de cette interférence avec les droits de l'ACHETEUR qui en découlent et l'ACHETEUR ne devra pas, de quelque manière que ce soit, entraver la réalisation des travaux susmentionnés.
- 7.8 Les dispositions de cette clause 7 constituent un *stipulatio alteri* (Voir ANNEXE A) en faveur du VENDEUR, dont les avantages peuvent être acceptés à tout moment et de quelque manière que ce soit.

8. PLAN DE COPROPRIÉTÉ

- 8.1 L'ACHETEUR reconnaît et convient qu'il se peut qu'à la DATE DE SIGNATURE, le PLAN DE COPROPRIÉTÉ ne soit pas encore approuvé et que dans ce cas, le numéro et la superficie exacts de l'APPARTEMENT ou de toute PARTIE PRIVATIVE seront tels qu'indiqués sur le PLAN DE COPROPRIÉTÉ final approuvé.
- 8.2 L'emplacement de la COPROPRIÉTÉ sera sensiblement le même que l'emplacement indiqué sur le PLAN DE SITUATION.
- 8.3 Le VENDEUR garantit que la superficie de plancher de l'APPARTEMENT ne variera pas de plus de 5% de la superficie spécifiée dans le point C.4 de l'ÉCHÉANCIER. Si la superficie de plancher de l'APPARTEMENT varie de 5% ou moins de la superficie de plancher ou des superficies indiquées sur le PLAN D'AGENCEMENT DU BATIMENT, ou si le numéro de l'APPARTEMENT est modifié, alors l'ACHETEUR s'engage à accepter le transfert de l'APPARTEMENT tel que défini et renuméroté sur le PLAN DE COPROPRIÉTÉ approuvé par le Directeur de l'Arpentage.
- 8.4 L'ACHETEUR n'aura pas le droit de réclamer l'annulation de ce CONTRAT ou une réduction du PRIX D'ACHAT en raison du changement du numéro ou de la superficie de plancher de l'APPARTEMENT ou de toute autre PARTIE PRIVATIVE u des augmentations de leur nombre. Le VENDEUR s'engage à effectuer les modifications conformément aux dispositions de la clause 10.4 définies ci-dessous.
- 8.5 Nonobstant toute disposition contraire contenue dans ce CONTRAT, Nonobstant toute clause contraire, si la superficie de plancher de l'APPARTEMENT varie de plus de 5% de la superficie spécifiée dans le point C.4 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT, alors chaque PARTIE aura le droit de se retirer de ce CONTRAT, auquel cas le *statu quo ante* (Voir ANNEXE A) des PARTIES sera rétabli. Ce retrait devra se faire par une notification écrite remise à l'autre PARTIE dans les 14 jours qui suivent la date à laquelle la PARTIE souhaitant se retirer prend connaissance de la superficie de plancher réelle, faute de quoi le droit de retrait tombera en désuétude et les PARTIES devront alors accepter la superficie de plancher réelle de l'APPARTEMENT telle qu'indiquée sur le PLAN DE COPROPRIÉTÉ.

9. ENREGISTREMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

- 9.1 Il est enregistré qu'il se peut que le PLAN DE COPROPRIÉTÉ n'ait pas encore été enregistré, auquel cas le VENDEUR fera la demande d'enregistrement du PLAN DE COPROPRIÉTÉ, en vertu de la LOI, dans le REGISTRE DE COPROPRIÉTÉ quand l'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ sera terminé.
- 9.2 Si le PLAN DE COPROPRIÉTÉ n'est pas encore enregistré à la DATE DE SIGNATURE de ce CONTRAT, l'ACHETEUR reconnaît et convient qu'il n'est pas possible pour le VENDEUR de transférer l'APPARTEMENT à l'ACHETEUR avant l'enregistrement du PLAN DE COPROPRIÉTÉ, comme envisagé dans la sous-clause 9.1 ci-dessus.
- 9.3 Le VENDEUR s'engage, à ses propres frais, à prendre toutes les mesures nécessaires et légitimes pour obtenir l'enregistrement du PLAN DE COPROPRIÉTÉ dès que raisonnablement possible, à condition que l'ACHETEUR n'ait aucune réclamation à l'encontre du VENDEUR, ou qu'il soit libéré de ses obligations en vertu de ce CONTRAT, ou qu'il ait droit à une exonération ou remise des frais payables par lui en vertu de ce CONTRAT, en cas de retard, pour quelque raison que ce soit, de l'obtention de l'enregistrement du PLAN DE COPROPRIÉTÉ.

10. SPÉCIFICATIONS DE L'APPARTEMENT

- 10.1 L'APPARTEMENT sera construit essentiellement en accord avec les PLANS.
- 10.2 L'ACHETEUR ne devra donner aucunes instructions de quelque nature que ce soit au PROMOTEUR IMMOBILIER, à l'AGENT PRINCIPAL, à l'ENTREPRENEUR et/ou à l'ARCHITECTE ou au(x) sous-traitant(s) sans le consentement écrit préalable du VENDEUR.
- 10.3 L'ACHETEUR devra avoir la possibilité de choisir certaines finitions et certains accessoires dans la LISTE DES FINITIONS.
- 10.4 L'ACHETEUR devra, dans les 30 jours qui suivent la DATE DE SIGNATURE, faire son choix dans la LISTE DES FINITIONS et adresser au VENDEUR la LISTE DES FINITIONS dûment signée et paraphée par l'ACHETEUR.
- 10.5 Si l'ACHETEUR ne fait pas son choix dans la LISTE DES FINITIONS et/ou n'adresse pas au VENDEUR la LISTE DES FINITIONS dûment signée par l'ACHETEUR, le VENDEUR ou ses représentants ou agents pourront choisir les finitions et accessoires à partir de la LISTE DES FINITIONS comme ils le jugent bon et l'ACHETEUR n'aura aucune réclamation à l'encontre du VENDEUR en ce qui concerne ces choix.
- 10.6 Le VENDEUR ne sera pas obligé d'effectuer les ajouts ou modifications aux PLANS demandés par l'ACHETEUR, sauf pour les ajouts ou modifications que l'ACHETEUR a le droit de choisir dans la LISTE DES FINITIONS.
- 10.7 Sous réserve des dispositions des clauses 8.3 et 8.5, le VENDEUR aura le droit d'adapter ou de modifier les PLANS comme il l'estime nécessaire après avoir consulté et adressé une notification écrite à l'ACHETEUR, pour –
- 10.7.1 respecter les exigences d'une autorité compétente;
- 10.7.2 obtenir l'approbation du PLAN DE COPROPRIÉTÉ et/ou l'enregistrement de la COPROPRIÉTÉ;
- 10.7.3 répondre à des caractéristiques spéciales du terrain ou état du sol;
- 10.7.4 contourner des obstacles comme l'eau, l'assainissement ou les services électriques (soit en surface ou souterraines (soit en surface ou souterrains);
- 10.7.5 effectuer des changements de matériaux, de finitions ou d'accessoires sans porter atteinte à la qualité de l'APPARTEMENT.
- 10.8 Nonobstant toute disposition contraire contenue dans ce CONTRAT, si l'ACHETEUR, ou son agent, donne des instructions entraînant la modification des PLANS, le VENDEUR ne sera pas tenu responsable des pannes, DÉFAUTS ou travaux non conformes dans la COPROPRIÉTÉ et/ou l'APPARTEMENT suite à l'exécution des modifications susmentionnées.
- 10.9 En cas de litige survenant du fait des éléments mentionnés dans cette clause 10 (y compris les litiges factuels), le litige devra être renvoyé devant l'ARCHITECTE dont la décision sera finale et exécutoire pour les PARTIES.

11. VÉHICULE ÉLECTRIQUE

- 11.1 L'APPARTEMENT sera vendu avec un véhicule électrique ("VE") Le PRIX D'ACHAT de l'APPARTEMENT ne devra pas être augmenté et par conséquent le PRIX D'ACHAT de l'APPARTEMENT devra inclure le VE.
- 11.2 Le VENDEUR devra livrer, et l'ACHETEUR devra prendre livraison du VE à la date à laquelle le VENDEUR donne possession de l'APPARTEMENT à l'ACHETEUR, conformément à ce CONTRAT.

- 11.3 Le VENDEUR devra céder, à l'ACHETEUR, toutes les garanties du produit du VE en sa possession.
- 11.4 Sous réserve de la clause 11.3, le VE est vendu sans aucunes garanties, explicites ou tacites, et le VENDEUR sera dégagé de toute responsabilité concernant la perte ou les dommages subis par l'ACHETEUR en raison d'une panne, d'un vice ou d'un défaut existant ou survenant dans le VE, qu'il soit manifeste ou caché. L'ACHETEUR protège le VENDEUR contre toute réclamation à l'encontre de, ou toute perte ou responsabilité du VENDEUR résultant d'une panne, d'un vice ou d'un défaut existant ou apparaissant dans le VE.
- 11.5 Il est noté que chaque PROPRIÉTAIRE d'une PARCELLE ou d'une PARTIE PRIVATIVE à l'intérieur du DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL aura accès à –
- 11.5.1 une place de stationnement couverte, réservée aux VE et à utiliser uniquement pour un VE; et
- 11.5.2 une place de stationnement couverte, réservée aux véhicules à moteur et à utiliser uniquement pour un véhicule à moteur;
- cet accès sera fourni gratuitement, sans frais de stationnement, à un emplacement sur l'ILE D'EDEN ou sur Mahé près de L'ILE D'EDEN tel que déterminé occasionnellement par le VENDEUR et/ou l'ASSOCIATION.

12. CONSTRUCTION DE L'APPARTEMENT ET RECTIFICATION DES DÉFAUTS

- 12.1 Le VENDEUR devra rectifier les DÉFAUTS de l'APPARTEMENT, à condition –
- 12.1.1 que l'ACHETEUR fournisse au VENDEUR une liste de DÉFAUTS, par écrit, dans les 60 jours qui suivent la DATE DE POSSESSION, qui sera considérée comme la liste de DÉFAUTS complète et finale qui doivent être rectifiés par le VENDEUR;
- 12.1.2 que le VENDEUR ne soit pas obligé de rectifier les DÉFAUTS si l'ACHETEUR ne fournit pas au VENDEUR ladite liste de DÉFAUTS à la date d'expiration de la période de 60 jours ou avant;
- 12.1.3 que le VENDEUR commence à rectifier les DÉFAUTS dès que raisonnablement possible mais en tout cas dans les 90 jours qui suivent la réception de la liste des DÉFAUTS et qu'il achève cette rectification des DÉFAUTS dans un délai raisonnable;
- 12.1.4 que l'ACHETEUR donne au VENDEUR l'accès à l'APPARTEMENT à tout moment, et qu'il l'aide, de façon raisonnable, à rectifier les DÉFAUTS. Si l'ACHETEUR refuse l'accès à l'APPARTEMENT dans les 5 jours qui suivent la réception de la demande d'accès, l'obligation du VENDEUR de rectifier les DÉFAUTS tombera en désuétude; et
- 12.1.5 que le VENDEUR soit seulement obligé de rectifier les DÉFAUTS quand ceux-ci résultent de conditions d'utilisation et de service normales, et que le VENDEUR ne soit en aucun cas responsable des dommages et pertes causés par l'usure, un mauvais usage, une négligence, un abus ou un accident.
- 12.2 En cas de litige entre les PARTIES concernant le fait de savoir si un DÉFAUT existe ou pas, ou si le DÉFAUT a été rectifié par le VENDEUR ou pas, ce litige sera résolu par l'ARCHITECTE, dont la décision à cet égard sera finale et exécutoire pour les PARTIES.

13. GARANTIES CONCERNANT LA CONSTRUCTION DE L'APPARTEMENT

- 13.1 Le VENDEUR devra –
- 13.1.1 rectifier les vices de construction de l'APPARTEMENT, à condition que le VENDEUR reçoive une notification écrite de l'ACHETEUR dans laquelle il demande cette rectification dans les 5 ans qui suivent la DATE DE POSSESSION;
- 13.1.2 réparer les fuites du toit de l'APPARTEMENT attribuables à un défaut de fabrication, de conception ou à des matériaux défectueux, à condition que le VENDEUR reçoive une notification écrite de l'ACHETEUR dans laquelle il demande cette réparation dans les 12 mois qui suivent la DATE DE POSSESSION.
- 13.2 La notification écrite mentionnée dans la clause 13.1 devra comporter suffisamment de détails concernant le vice, le non-respect et/ou la déviation en question, faute de quoi les obligations du VENDEUR en vertu de la clause 13.1 seront considérées comme étant tombées en désuétude.
- 13.3 Les dispositions des sous-clauses 13.1.1 et 13.1.2 ne devront s'appliquer qu'aux vices de construction et aux fuites de toit quand ceux-ci surviennent dans des conditions normales d'utilisation et de service et le VENDEUR ne sera en aucun cas responsable des dommages ou pertes causés par l'usure, un mauvais usage, une négligence, un abus ou un accident.
- 13.4 Le VENDEUR devra commencer la rectification ou la réparation (quel que soit le cas) en vertu de la clause 13.1 dans une période de 90 jours à compter de la date de réception de ladite notification écrite et devra achever cette rectification ou réparation (quel que soit le cas) dans un délai raisonnable.

- 13.5 Sauf toute disposition contraire contenue dans ce CONTRAT ou exigée par la loi, l'APPARTEMENT est acheté et vendu sans aucunes garanties, expresses ou tacites, et le VENDEUR ainsi que ses ENTREPRENEURS et/ou agents respectifs seront déchargés de toute responsabilité concernant les dommages et pertes subis par l'ACHETEUR en raison d'une panne, d'un DEFAUT ou d'un vice manifeste ou caché existant ou survenant dans l'APPARTEMENT.
- 13.6 Le VENDEUR ne devra en aucun cas responsable des dommages consécutifs et indirects suite à une panne, un DEFAUT ou une lacune existant ou survenant dans l'APPARTEMENT, qu'il/elle soit manifeste ou caché(e), et sa responsabilité se limitera spécifiquement aux éléments définis dans la clause 13.1.
- 13.7 VENDEUR, et ses représentants, agents et ENTREPRENEURS devront, pour pouvoir entreprendre la rectification ou réparation (quel que soit le cas) en vertu de cette clause 13, avoir le droit à tout moment d'entrer ou d'être présents dans l'APPARTEMENT et l'ACHETEUR devra apporter une aide raisonnable au VENDEUR pour qu'il puisse effectuer la rectification ou réparation (quel que soit le cas). Si l'ACHETEUR ne respecte pas ses obligations en vertu de cette clause 13.7, les obligations du VENDEUR en vertu de cette clause 13 seront considérées comme étant tombées en désuétude.

14. TRANSFERT

- 14.1 L'enregistrement du transfert de l'APPARTEMENT au nom de l'ACHETEUR sera effectué par les AVOCATS en même temps que l'enregistrement du PLAN DE COPROPRIÉTÉ; si le PLAN DE COPROPRIÉTÉ a déjà été enregistré, il se fera dès que raisonnablement possible après la DATE DE SIGNATURE, à condition que –
- 14.1.1 la SANCTION ait été accordée; et
- 14.1.2 l'ACHETEUR ait respecté toutes ses obligations en vertu de ce CONTRAT.
- 14.2 La propriété de l'APPARTEMENT sera transférée à l'ACHETEUR avec effet à compter de la DATE DE TRANSFERT.
- 14.3 L'ACHETEUR devra, dans les 10 jours qui suivent la demande faite par les AVOCATS –
- 14.3.1 payer aux AVOCATS tous les coûts de, et consécutifs à l'enregistrement de la condition mentionnée dans la clause 14.6 et au transfert de l'APPARTEMENT au nom de l'ACHETEUR, y compris les droits de timbre (s'il y en a), les frais de SANCTION (s'il y en a), tous autres frais/charges (le cas échéant) imposés par le GOUVERNEMENT et tous les frais et déboursement de transfert; et
- 14.3.2 fournir toutes les informations et signer tous les documents qui peuvent être nécessaires ou requis pour permettre aux AVOCATS d'enregistrer la condition mentionnée dans la clause 14.6, d'exécuter l'ACTE DE TRANSFERT et de transférer l'APPARTEMENT à l'ACHETEUR. Si l'ACHETEUR ne peut pas apparaître devant le NOTAIRE PUBLIC pour signer l'ACTE DE TRANSFERT, (et/ou tout document qui peut être signé par l'ACHETEUR aux fins d'enregistrement de la condition mentionnée dans la clause 14.6), l'ACHETEUR devra accorder, et accorde par les présentes, aux AVOCATS une procuration en accord avec les dispositions de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER, pour apparaître devant le NOTAIRE PUBLIC afin de signer l'ACTE DE TRANSFERT (et tout autre document aux fins d'enregistrement de la condition mentionnée dans la clause 14.6) au nom et à la place de l'ACHETEUR.
- 14.4 L'ACHETEUR sera obligé d'accepter le transfert de l'APPARTEMENT sous réserve –
- 14.4.1 des conditions, réservations et servitudes qui grèvent l'APPARTEMENT et/ou la COPROPRIÉTÉ;
- 14.4.2 de tout changement de la description de l'APPARTEMENT (le numéro actuel de l'APPARTEMENT est susceptible d'être changé par le VENDEUR et/ou le Directeur de l'Arpentage qui peuvent désigner un autre numéro d'APPARTEMENT); et
- 14.4.3 que ces restrictions et oppositions soient enregistrées dans l'ACTE DE TRANSFERT relatif à l'APPARTEMENT pour qu'il n'y ait de NEGOCIATIONS possibles de l'APPARTEMENT, sans le consentement écrit préalable du VENDEUR, de la SOCIÉTÉ DE GESTION et/ou de l'ASSOCIATION, les détails des restrictions et oppositions étant stipulés dans les clauses 18 à 21 ci-dessous.
- 14.5 L'ACHETEUR n'aura pas le droit, en raison d'un retard dans l'enregistrement de la condition mentionnée dans la clause 14.6 et/ou le transfert de l'APPARTEMENT à son nom, d'annuler ce CONTRAT, ou de s'abstenir de payer, ou de suspendre le paiement des montants payables par lui en vertu de ce CONTRAT, ou de réclamer et/ou recouvrer des dommages-intérêts ou une compensation de quelque nature que ce soit auprès du VENDEUR, à condition que chaque partie puisse se retirer de ce CONTRAT par notification écrite à l'autre PARTIE si le transfert de l'APPARTEMENT au nom de l'ACHETEUR n'est pas effectif dans les 12 mois qui suivent la DATE PRÉVUE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX, pour des raisons dont l'ACHETEUR n'est pas responsable, et que si l'une des PARTIES se retire, le VENDEUR devra rembourser à l'ACHETEUR tous les montants payés par l'ACHETEUR jusqu'à cette date, plus les intérêts sur ces montants au TAUX LIBOR calculé à partir de la date de paiement du/des montant(s) respectif(s) par l'ACHETEUR jusqu'à la date de remboursement par le VENDEUR.
- 14.6 Sous réserve de l'octroi de la SANCTION et du respect, par l'ACHETEUR, de toutes ses obligations en vertu de ce CONTRAT, le VENDEUR devra veiller, dès que raisonnablement possible après l'octroi de la SANCTION, à ce que la

condition suivante soit insérée et inscrite dans l'acte de transfert relatif à la COPROPRIETE au profit de l'ACHETEUR, substantiellement en accord avec cette forme, ou sous toute autre forme en accord avec les dispositions de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER –

"Le VENDEUR note qu'il a conclu un contrat de vente avec l'ACHETEUR relatif à l'APPARTEMENT, contrat qui est enregistré comme contrat restrictif dans la section grèvement du titre du VENDEUR, et qui sera exécutoire pour l'ayant droit du VENDEUR."

- 14.7 Le coût de l'enregistrement de la condition mentionnée dans la clause 14.6 sera à la charge de l'ACHETEUR et sera payable conformément aux dispositions de la clause 14.3.1.
- 14.8 Le VENDEUR devra veiller, à ses frais, à ce que la charge inscrite au profit des banquiers du VENDEUR, dans l'acte de transfert relatif à la COPROPRIETE soit annulée à la DATE D'ENREGISTREMENT DU CONTRAT.
- 14.9 En cas d'annulation du Contrat pour quelque raison que ce soit, l'ACHETEUR désigne et nomme par la présente le VENDEUR comme son mandataire et agent légitime pour apparaître devant le Notaire Public et pour signer un contrat d'annulation et de nouveau transfert, et tous les documents requis et nécessaires pour annuler la condition enregistrée dans l'acte de transfert concernant la COPROPRIETE, et le nouveau transfert (le cas échéant) de l'APPARTEMENT, ainsi que de toutes les servitudes au profit de l'APPARTEMENT, au VENDEUR.

15. ZONES D'USAGE EXCLUSIF

- 15.1 Le VENDEUR s'engage à ce que la SOCIÉTÉ DE GESTION accorde à l'ACHETEUR, dès l'enregistrement du transfert de l'APPARTEMENT au nom de l'ACHETEUR, des DROITS D'USAGE EXCLUSIFS à l'ACHETEUR concernant les ZONES D'USAGE EXCLUSIF. Ces DROITS D'USAGE EXCLUSIFS devront être accordés en vertu des RÈGLES.
- 15.2 Il est noté que –
 - 15.2.1 la SOCIÉTÉ DE GESTION et l'ASSOCIATION et leurs représentants, agents ou entrepreneurs respectifs, auront tous, et à tout moment, le droit d'accéder aux ZONES D'USAGE EXCLUSIF; et
 - 15.2.2 le CONSEIL et le BUREAU de l'ASSOCIATION peuvent chacun promulguer, occasionnellement, des règles liées à l'utilisation des ZONES D'USAGE EXCLUSIF.
- 15.3 Les DROITS D'USAGE EXCLUSIFS de l'ACHETEUR, en tant que PROPRIÉTAIRE de l'APPARTEMENT, à l'égard des ZONES D'USAGE EXCLUSIF ne peuvent pas être modifiés ou abandonnés sans –
 - 15.3.1 l'accord écrit préalable de tous les PROPRIÉTAIRES des PARTIES PRIVATIVES (y compris l'ACHETEUR, en tant que PROPRIÉTAIRE de l'APPARTEMENT); et
 - 15.3.2 l'accord écrit préalable du BUREAU de l'ASSOCIATION.

16. POSSESSION

- 16.1 L'ACHETEUR prendra possession de l'APPARTEMENT à la DATE DE TRANSFERT, sous réserve de la clause 16.2.
- 16.2 Si les travaux d'achèvement de l'APPARTEMENT, d'après l'avis du VENDEUR, sont suffisamment avancés pour que la possession soit transférée avant la DATE DE TRANSFERT, le VENDEUR sous réserve que –
 - 16.2.1 la SANCTION ait été accordée; et
 - 16.2.2 l'ACHETEUR ait rempli toutes ses obligations en vertu de ce CONTRAT;
 - 16.2.3 le CERTIFICAT D'OCCUPATION ait été délivréaura le droit, (mais ne sera pas obligé) de transférer la possession de l'APPARTEMENT à l'ACHETEUR à la date déterminée par le VENDEUR. Le VENDEUR devra informer l'ACHETEUR de cette date par notification écrite au moins 30 jours avant cette date.
- 16.3 Si la DATE DE POSSESSION est antérieure à la DATE DE TRANSFERT, alors l'ACHETEUR devra, avec effet à compter de la DATE DE POSSESSION et jusqu'à la DATE DE TRANSFERT, payer le LOYER D'OCCUPATION au VENDEUR du montant spécifié dans le point H de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT, qui devra être payé au VENDEUR tous les mois à l'avance à compter de la DATE DE POSSESSION jusqu'à la DATE DE TRANSFERT, proportionnellement à toute portion d'un mois, à condition que l'ACHETEUR soit uniquement obligé de payer le LOYER D'OCCUPATION pour une période maximum de 6 mois calculée à compter de la DATE DE POSSESSION.

- 16.4 Si le montant spécifié dans le point H de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT est supérieur ou inférieur (quel que soit le cas) au TAUX DE FINANCEMENT du VENDEUR, le VENDEUR peut, à sa discrétion seule et absolue, augmenter ou diminuer (quel que soit le cas) ce montant en conséquence.
- 16.5 Si l'ACHETEUR a pris possession de l'APPARTEMENT et qu'un litige, en rapport avec ce CONTRAT, survient entre les PARTIES à tout moment avant la DATE DE TRANSFERT, l'ACHETEUR et toutes les personnes réclamant un droit de possession par l'intermédiaire l'ACHETEUR devront quitter sur-le-champ l'APPARTEMENT.

17. CONDITIONS DE POSSESSION

- 17.1 À compter de la DATE DE POSSESSION, l'ACHETEUR –
- 17.1.1 sera responsable de tous les engagements imposés concernant l'APPARTEMENT en vertu des RÈGLES, de la CONSTITUTION ou de toute loi en vigueur;
- 17.1.2 devra respecter les dispositions de la LOI et des RÈGLES qui s'appliqueront en partant du principe que le VENDEUR devra, jusqu'à l'établissement de la SOCIÉTÉ DE GESTION, jouir des mêmes droits et pouvoirs dont jouit la SOCIÉTÉ DE GESTION et/ou le CONSEIL en vertu de ces RÈGLES;
- 17.1.3 devra renoncer à toutes réclamations à l'encontre du VENDEUR, du PROMOTEUR IMMOBILIER et de la SOCIÉTÉ DE GESTION concernant les pertes ou dommages occasionnés à l'APPARTEMENT ou toute blessure dont peut être victime l'ACHETEUR sur la COPROPRIÉTÉ, et l'ACHETEUR devra protéger le VENDEUR, le PROMOTEUR IMMOBILIER et la SOCIÉTÉ DE GESTION contre toutes ces réclamations faites à l'encontre du VENDEUR, du PROMOTEUR IMMOBILIER et/ou de la SOCIÉTÉ DE GESTION par un membre de la famille de l'ACHETEUR ou par les invités, visiteurs, employés ou agents de l'ACHETEUR concernant la perte ou les dommages occasionnés aux biens ou les blessures aux personnes survenant dans l'APPARTEMENT ou sur la COPROPRIÉTÉ, quel que soit la façon dont la perte ou les dommages occasionnés aux biens ou les blessures aux personnes ont été causés;
- 17.1.4 si l'APPARTEMENT possède un compteur individuel pour l'alimentation en électricité et/ou en eau, l'ACHETEUR devra prendre ses dispositions avec les fournisseurs pour obtenir les branchements en question et devra payer pour sa consommation personnelle;
- 17.1.5 ne devra pas accomplir ou permettre d'accomplir un acte à la suite de quoi toute police d'assurance détenue par le VENDEUR ou la SOCIÉTÉ DE GESTION (quel que soit le cas) concernant la COPROPRIÉTÉ peut être annulée ou annulable ou à la suite de quoi les primes d'assurance peuvent être augmentées;
- 17.1.6 devra permettre, à des heures raisonnables, au VENDEUR et au promoteur immobilier, ou à leurs agents, d'accéder à l'APPARTEMENT et à la COPROPRIÉTÉ pour les inspecter ou entreprendre des travaux d'entretien ou des réparations que le VENDEUR ou le promoteur immobilier (quel que soit le cas) sont obligés ou sont en droit de faire, qu'il s'agisse de réparations liées à l'APPARTEMENT ou à la COPROPRIÉTÉ (ou une partie), et l'ACHETEUR n'aura aucune réclamation contre le VENDEUR ou le promoteur immobilier (quel que soit le cas) concernant tout dérangement lors de son occupation suite à l'exercice des droits conférés par la présente par le VENDEUR ou le promoteur immobilier (quel que soit le cas);
- 17.1.7 ne devra pas, sans le consentement écrit préalable du VENDEUR, effectuer de modifications, de quelque nature que ce soit, à l'intérieur ou à l'extérieur de l'APPARTEMENT;
- 17.1.8 devra maintenir l'APPARTEMENT propre et rangé; et
- 17.1.9 devra utiliser et jouir de l'APPARTEMENT et des ÉLÉMENTS COMMUNS de telle manière à ne pas empiéter excessivement ou de façon déraisonnable sur les droits légaux d'utilisation et de jouissance des autres acheteurs ou de toutes autres personnes sur la COPROPRIÉTÉ. L'ACHETEUR devra s'assurer que tous les occupants de l'APPARTEMENT respectent les dispositions de ce CONTRAT.
- 17.2 Le VENDEUR s'engage par la présente, dans l'attente de la création de la SOCIÉTÉ DE GESTION, à faire en sorte que –
- 17.2.1 la COPROPRIÉTÉ soit assurée à hauteur de sa valeur de remplacement contre l'incendie ou contre tous autres risques que le VENDEUR peut juger prudent de l'assurer, et que toutes les primes relatives à cette/ces assurance(s) soient dûment payées;
- 17.2.2 les ÉLÉMENTS COMMUNS soient maintenus et conservés en bon état de service;
- 17.2.3 les installations, les machines, et les équipements utilisés pour les ÉLÉMENTS COMMUNS soient maintenus en bon état de service;
- 17.2.4 tous les tuyaux, fils, câbles et conduits existants sur la COPROPRIÉTÉ et qui peuvent être utilisés uniquement pour la jouissance de plusieurs PARTIES PRIVATIVES ou des ÉLÉMENTS COMMUNS, soient entretenus et réparés, à condition cependant que, nonobstant toute disposition contraire contenue dans les présentes, le VENDEUR et le PROMOTEUR IMMOBILIER aient chacun le droit d'effectuer des réparations sur la COPROPRIÉTÉ (y compris

l'APPARTEMENT) même si le VENDEUR ou le PROMOTEUR IMMOBILIER (quel que soit le cas) n'est pas obligé d'effectuer ces réparations en vertu de ce CONTRAT.

18. DROITS DU VENDEUR

- 18.1 Dans l'attente de l'enregistrement du PLAN DE COPROPRIÉTÉ, le VENDEUR aura le droit –
- 18.1.1 d'établir des règles de conduite relatives à l'utilisation et à la jouissance des ÉLÉMENTS COMMUNS;
 - 18.1.2 d'entrer dans l'APPARTEMENT à des heures raisonnables ou d'autoriser ses agents ou ouvriers à y pénétrer pour l'inspecter ou pour y effectuer des réparations;
 - 18.1.3 d'exercer tous les droits et pouvoirs que la SOCIÉTÉ DE GESTION serait en droit d'exercer en vertu de la LOI en ce qui concerne la COPROPRIÉTÉ et les PROPRIÉTAIRES et/ou les occupants des PARTIES PRIVATIVES; et
 - 18.1.4 d'exercer tous les droits et pouvoirs que l'ASSOCIATION serait en droit d'exercer en vertu de la CONSTITUTION.
- 18.2 L'ACHETEUR nomme par les présentes la personne désignée par le VENDEUR, irrévocablement et *in rem suam* (Voir ANNEXE A) et avec pouvoir de substitution, comme son agent légal et son avocat –
- 18.2.1 pour organiser la première réunion de la SOCIÉTÉ DE GESTION et pour y voter en faveur de toute résolution de la SOCIÉTÉ DE GESTION dans le but –
 - 18.2.1.1 d'établir et d'adopter les RÈGLES qui seront substantiellement conformes aux règles préliminaires ci-jointes en ANNEXE C;
 - 18.2.1.2 d'accorder des droits exclusifs en ce qui concerne certaines parties des ÉLÉMENTS COMMUNS; et
 - 18.2.1.3 d'adopter toute résolution qui peut être exigée par le VENDEUR;
 - 18.2.1.4 pour garantir la gestion et le contrôle efficaces de la COPROPRIÉTÉ, ou pour veiller à ce que le VENDEUR puisse exercer ses pleins droits pour terminer le DÉVELOPPEMENT; et
 - 18.2.1.4 pour signer tous les documents nécessaires ou requis pour respecter les engagements de l'ACHETEUR en vertu de ce CONTRAT.

19. SOCIÉTÉ DE GESTION ET RÈGLES

- 19.1 Il est expressément exigé par ce CONTRAT que –
- 19.1.1 l'ACHETEUR devienne automatiquement un membre de la SOCIÉTÉ DE GESTION à la DATE DE TRANSFERT;
 - 19.1.2 qu'aussi longtemps que l'ACHETEUR est le PROPRIÉTAIRE de l'APPARTEMENT, qu'il reste un membre de la SOCIÉTÉ DE GESTION et qu'il soit tenu par les RÈGLES;
 - 19.1.3 si l'ACHETEUR NÉGOCIE l'APPARTEMENT, qu'il s'assure que la personne désireuse d'acquérir l'APPARTEMENT est parfaitement au courant des RÈGLES;
 - 19.1.4 sous réserve des clauses 20 à 22, l'ACHETEUR ne NÉGOCIE pas, n'accorde pas d'option ou de droit de préemption concernant l'APPARTEMENT sans le consentement écrit préalable de la SOCIÉTÉ DE GESTION;
 - 19.1.5 l'ACHETEUR ne NÉGOCIE pas l'APPARTEMENT autrement que conformément à la section 8 de la LOI;
 - 19.1.6 l'ACHETEUR ne NÉGOCIE pas l'APPARTEMENT sauf si la personne désireuse d'acquérir l'APPARTEMENT s'est irrévocablement engagée à devenir un membre de la SOCIÉTÉ DE GESTION, et à respecter les dispositions des RÈGLES, de manière acceptable par le CONSEIL;
 - 19.1.7 l'ACHETEUR ne NÉGOCIE pas l'APPARTEMENT sauf si la personne désireuse d'acquérir l'APPARTEMENT a accepté irrévocablement la cession de tous les droits et engagements en vertu du BAIL DE LOCATION DU POSTE DE MOUILLAGE (le cas échéant), quand l'accès au POSTE DE MOUILLAGE ne peut se faire qu'en ayant accès à l'APPARTEMENT ou aux ZONES D'USAGE EXCLUSIF;
 - 19.1.8 l'ACHETEUR ne fasse aucuns aménagements de quelque nature que ce soit dans l'APPARTEMENT sans le consentement écrit préalable du CONSEIL ou de l'ASSOCIATION; et
 - 19.1.9 l'ACHETEUR signe tous les documents et prenne toutes les mesures nécessaires pour respecter la LOI, les RÈGLES et/ou toutes autres règles ou règlements imposés par la SOCIÉTÉ DE GESTION et la CONSTITUTION.

- 19.2 Les dispositions supplémentaires suivantes seront intégrées dans l'ACTE DE TRANSFERT relative à l'APPARTEMENT essentiellement dans la forme suivante, ou dans une forme en accord avec les dispositions de la LOI ou de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER, et sont imposées comme conditions à l'avantage de la SOCIÉTÉ DE GESTION –
- 19.2.1 le PROPRIÉTAIRE de l'APPARTEMENT n'aura pas le droit de NÉGOCIER l'APPARTEMENT, sans le consentement écrit préalable de la SOCIÉTÉ DE GESTION;
- 19.2.2 chaque PROPRIÉTAIRE de l'APPARTEMENT deviendra automatiquement et restera un membre de la SOCIÉTÉ DE GESTION et sera soumis à ses RÈGLES et à la CONSTITUTION, jusqu'à ce qu'il cesse d'être le propriétaire de l'APPARTEMENT. L'APPARTEMENT ne devra pas être transféré à une autre personne qui ne s'est pas engagée, à la satisfaction de la SOCIÉTÉ DE GESTION, à en devenir membre.
- 19.3 L'ACHETEUR reconnaît et convient que –
- 19.3.1 à compter de la DATE DE TRANSFERT, il devra payer toutes les CHARGES et autres contributions imposées à tous les membres de la SOCIÉTÉ DE GESTION conformément aux RÈGLES. Il est noté que la SOCIÉTÉ DE GESTION devra établir un fonds de gestion suffisant, d'après elle, pour financer toutes les dépenses encourues, ou à encourir, par la SOCIÉTÉ DE GESTION pour contrôler, gérer et administrer les ÉLÉMENTS COMMUNS, payer les primes d'assurance, payer les impôts locaux, les taxes et autres frais relatifs à la COPROPRIÉTÉ, payer toutes les charges et les autres montants dus à l'ASSOCIATION, et assumer tous les autres engagements de la SOCIÉTÉ DE GESTION;
- 19.3.2 tous les montants dus par l'ACHETEUR à la SOCIÉTÉ DE GESTION devront être payés sans frais d'encaissement par transfert de fonds électronique sur le compte désigné et dans la forme prescrite occasionnellement par la SOCIÉTÉ DE GESTION.
- 19.4 L'ACHETEUR reconnaît de plus qu'il a lu une copie des RÈGLES et qu'il est satisfait du contenu. L'ACHETEUR accepte de respecter les RÈGLES et s'engage à faire en sorte que ses personnes à charge, invités, locataires et/ou autres invités respectent aussi les RÈGLES.

20. ASSOCIATION DE GESTION DU VILLAGE DE L'ILE D'EDEN

- 20.1 Le VENDEUR a formé l'ASSOCIATION pour administrer, gérer et contrôler la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT.
- 20.2 L'ACHETEUR reconnaît que la SOCIÉTÉ DE GESTION sera obligée, avec effet à compter de sa création, de –
- 20.2.1 devenir membre de l'ASSOCIATION;
- 20.2.2 être tenue, se conformer à et respecter la CONSTITUTION; et
- 20.2.3 payer toutes les CHARGES imputées et facturées par l'ASSOCIATION à ses membres en vertu de sa CONSTITUTION.
- 20.3 Il est noté que toutes les obligations imposées, et tous les droits conférés à la SOCIÉTÉ DE GESTION, en tant que membre de l'ASSOCIATION, s'appliqueront à chaque PROPRIÉTAIRE (y compris l'ACHETEUR), *mutatis mutandis* (Voir ANNEXE A). L'ASSOCIATION aura le droit (mais ne sera pas obligée) de faire respecter ces obligations directement par le PROPRIÉTAIRE concerné.
- 20.4 Si la SOCIÉTÉ DE GESTION ne paye pas à l'ASSOCIATION les charges et autres montants facturés par l'ASSOCIATION à la SOCIÉTÉ DE GESTION à la date d'échéance, l'ASSOCIATION aura le droit (mais ne sera pas obligée) de réclamer ces charges et autres montants directement auprès de chaque PROPRIÉTAIRE proportionnellement à la part de ces charges et autres montants incombant à ce PROPRIÉTAIRE, conformément à la VALEUR DE LA PART de ce PROPRIÉTAIRE en vertu des RÈGLES.
- 20.5 L'ACHETEUR reconnaît et convient qu'il a lu une copie de la CONSTITUTION et qu'il est satisfait du contenu. L'ACHETEUR accepte de respecter la CONSTITUTION et s'engage à faire en sorte que ses personnes à charge, invités, locataires et/ou autres invités respectent aussi cette CONSTITUTION.
- 20.6 Les dispositions supplémentaires suivantes seront intégrées dans l'ACTE DE TRANSFERT relative à l'APPARTEMENT essentiellement dans la forme suivante, ou dans une forme en accord avec les dispositions de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER, et sont imposées comme conditions à l'avantage de l'ASSOCIATION –
- 20.6.1 le PROPRIÉTAIRE de l'APPARTEMENT n'aura pas le droit de NÉGOCIER l'APPARTEMENT sans le consentement écrit préalable de l'ASSOCIATION, qui sera accordé en vertu de la CONSTITUTION;
- 20.6.2 le PROPRIÉTAIRE de l'APPARTEMENT ne modifiera pas l'accès à l'APPARTEMENT sans le consentement écrit préalable de l'ASSOCIATION, qui sera accordé en vertu de la CONSTITUTION.

20.7 Les dispositions contenues dans cette clause 20 constituent *stipulatio alteri* (Voir ANNEXE A) en faveur de l'ASSOCIATION, dont les avantages peuvent être acceptés à tout moment et de quelque manière que ce soit.

21. CONSETEMENTS DE L'ACHETEUR CONCERNANT LA NÉGOCIATION DE L'APPARTEMENT

21.1 L'ACHETEUR reconnaît et convient –

21.1.1 que compte tenu de la nature du DÉVELOPPEMENT proposé et des différents points dont l'ACHETEUR doit prendre connaissance lorsqu'il achète sa part dans le DÉVELOPPEMENT, si l'ACHETEUR souhaite NÉGOCIER l'APPARTEMENT, il ne devra pas utiliser un agent de vente et marketing autre que l'agent de vente et marketing et/ou agent immobilier nommé par le VENDEUR, sans le consentement écrit préalable du VENDEUR, qui ne devra pas être refusé sans motif valable à condition que cet agent de vente et marketing et/ou agent immobilier désigné par le VENDEUR soit nommé en vertu essentiellement des mêmes termes et conditions que l'agent de vente et marketing responsable de la vente en vertu de ce CONTRAT;

21.1.2 qu'il devra inclure une clause, selon les mêmes termes que cette clause 21, dans les documents qu'il utilise pour NÉGOCIER l'APPARTEMENT, de façon à ce que le VENDEUR ait toujours le droit de nommer l'agent de vente et marketing quand l'APPARTEMENT est NÉGOCIÉ; et

21.1.3 que lorsque le VENDEUR nommera un agent de vente et marketing, il devra le faire *in rem suam* (Voir ANNEXE A) de la part de l'ACHETEUR.

21.2 Si l'ACHETEUR NÉGOCIE l'APPARTEMENT, alors l'ACHETEUR reconnaît qu'il sera responsable du paiement des frais de contribution au capital facturés par l'ASSOCIATION à cet égard. Les frais susmentionnés facturés par l'ASSOCIATION seront déterminés de la manière stipulée dans la CONSTITUTION..

21.3 Lors de la NEGOCIATION de l'APPARTEMENT, le PROPRIÉTAIRE devra utiliser les documents prescrits à l'occasion par l'ASSOCIATION.

21.4 Nonobstant les dispositions de la clause 25, en cas de violation de cette clause 21, le VENDEUR aura le droit, à sa discrétion seule et absolue, de refuser l'accord écrit nécessaire pour NÉGOCIER l'APPARTEMENT jusqu'à ce que les dispositions de cette clause soient respectées ou qu'il donne son accord sous réserve de certaines conditions, et l'ACHETEUR n'aura aucune réclamation à l'encontre du VENDEUR suite au refus du VENDEUR d'accorder son consentement écrit.

22. RESTRICTION SUR LA NÉGOCIATION EN FAVEUR DU VENDEUR

22.1 Nonobstant toutes dispositions contraires contenues dans ce CONTRAT, l'ACHETEUR ne devra en aucun cas NÉGOCIER l'APPARTEMENT avant la DATE DE TRANSFERT, sans le consentement écrit préalable du VENDEUR, que le VENDEUR peut refuser ou retirer à sa discrétion seule et absolue.

22.2 Si l'ACHETEUR souhaite NÉGOCIER l'APPARTEMENT pendant la PÉRIODE DE DÉVELOPPEMENT, l'ACHETEUR sera d'abord obligé de faire une offre de NÉGOCIATION au VENDEUR, en adressant une notification écrite (ci-après "L'OFFRE DE L'ACHETEUR") au VENDEUR. L'OFFRE DE L'ACHETEUR sera ouverte à l'acceptation du VENDEUR pendant les 14 jours qui suivent la réception de cette offre. Si le VENDEUR n'accepte pas L'OFFRE DE L'ACHETEUR dans cette période de 14 jours, l'ACHETEUR aura le droit, pour une période de 60 jours après l'expiration de la période d'acceptation du VENDEUR, de NÉGOCIER une PARCELLE avec une partie *bona fide* (Voir ANNEXE A) à condition que –

22.2.1 l'ACHETEUR ait uniquement le droit de NÉGOCIER l'APPARTEMENT au même prix et selon les mêmes termes et conditions contenus dans L'OFFRE DE L'ACHETEUR, *mutatis mutandis*(Voir ANNEXE A);

22.2.2 la tierce partie en question soit approuvée, par écrit, par le VENDEUR, approbation que le VENDEUR ne devra pas refuser ou retarder sans motif valable, faute de quoi l'ACHETEUR n'aura pas le droit de NÉGOCIER l'APPARTEMENT ou tout intérêt dans l'appartement avec cette tierce partie; et

22.2.3 si l'ACHETEUR ne NÉGOCIE pas l'APPARTEMENT dans cette période de 60 jours, et si l'ACHETEUR souhaite toujours NÉGOCIER l'APPARTEMENT, il sera obligé de respecter une fois de plus les dispositions de cette clause 22.2.

22.3 Les dispositions des clauses 22.1 et 22.2 seront enregistrées comme des conditions restrictives en faveur du VENDEUR dans l'ACTE DE TRANSFERT de l'APPARTEMENT de telle manière qu'elles soient en accord avec les dispositions de la LOI et/ou de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER.

22.4 Si le VENDEUR, la SOCIÉTÉ DE GESTION et/ou l'ASSOCIATION prétend que l'ACHETEUR NÉGOCIE, a NÉGOCIÉ ou est sur le point de NÉGOCIER l'APPARTEMENT aux fins liées aux dispositions des clauses 19, 21 ou 22, alors l'ACHETEUR devra prouver le contraire, faute de quoi il sera considéré que l'ACHETEUR NÉGOCIE, a NÉGOCIÉ ou est sur le point de NÉGOCIER l'APPARTEMENT.

23. HONORAIRES DE L'AGENT DE VENTE ET MARKETING

Le VENDEUR devra payer les honoraires en vigueur de l'agent de vente et marketing relatifs à cette TRANSACTION, à condition qu'en cas d'annulation de cette TRANSACTION en raison du non-respect des termes et conditions de la part de l'ACHETEUR, l'ACHETEUR soit responsable du paiement des honoraires convenus de l'agent de vente et marketing relatifs à l'APPARTEMENT. L'ACHETEUR reconnaît que qu'aucun agent de vente et marketing, autre que celui nommé par le VENDEUR, est la cause réelle de cette TRANSACTION.

24. PÉNALITÉS POUR MANQUEMENT DE PROPOS

En cas de retard dans les enregistrements requis en vertu de ce CONTRAT ou de l'exécution de ce CONTRAT pour lequel le VENDEUR prétend que l'ACHETEUR est responsable, alors l'ACHETEUR devra prouver le contraire, faute de quoi le VENDEUR, en plus de tous les autres droits qu'il possède en vertu de ce CONTRAT, aura le droit d'augmenter le PRIX D'ACHAT d'un montant égal à 1,5% du PRIX D'ACHAT pour chaque mois (ou partie de mois) de retard, calculé de la date à laquelle l'ACHETEUR se voit notifié son manquement de propos par écrit par le VENDEUR, à la date à laquelle le manquement de propos de l'ACHETEUR cesse, ces deux jours étant inclus.

25. VIOLATION ET ANNULATION

25.1 Si l'ACHETEUR ne respecte pas les termes de ce CONTRAT, et que cette violation se poursuit pendant une période de 10 jours après qu'il a reçu une notification écrite de la part du VENDEUR lui demandant de remédier à celle-ci, le VENDEUR aura le droit, s'il le souhaite et sans préjudicier aux autres droits conférés par la Loi, soit –

25.1.1 d'annuler ce CONTRAT et de réclamer à l'ACHETEUR des dommages-intérêts proportionnels aux pertes que le VENDEUR a subies suite à cette annulation, auquel cas le VENDEUR aura le droit de conserver tous les montants payés par l'ACHETEUR comme estimation préalable authentique des dommages pour la rupture de contrat; ou

25.1.2 de réclamer une exécution spécifique immédiate des obligations de l'ACHETEUR, y compris le paiement de la totalité du PRIX D'ACHAT, qui deviendra immédiatement dû par l'ACHETEUR.

25.2 Nonobstant les éléments susmentionnés, si l'ACHETEUR ne paye pas le PRIX D'ACHAT (ou toute partie de celui-ci) en vertu de la clause 4.2, alors le VENDEUR aura le droit d'annuler sommairement ce CONTRAT en adressant une notification écrite à l'ACHETEUR et de réclamer à l'ACHETEUR des dommages-intérêts pour des préjudices que le VENDEUR a subi suite à cette annulation, auquel cas le VENDEUR aura le droit de conserver les montants payés par l'ACHETEUR comme estimation anticipée de ces dommages- intérêts.

25.3 Si les PARTIES conviennent mutuellement par écrit d'annuler ce CONTRAT, le VENDEUR aura le droit de conserver tous les paiements effectués jusqu'à la date d'annulation mutuelle, comme sa propriété exclusive, et à son propre bénéfice, sans obligation de devoir rembourser, pour quelque raison que ce soit, les montants à l'ACHETEUR, sinon, le VENDEUR aura le droit de percevoir tous les montants dus à la date de l'annulation mutuelle, après avoir déduit les montants déjà perçus par le VENDEUR. Tous les montants dus doivent être certifiés par l'ARCHITECTE.

25.4 Si le VENDEUR ne respecte pas une ou plusieurs de ses obligations en vertu de ce CONTRAT qui –

25.4.1 constitue une violation déterminante;

25.4.2 touche à l'essence même de ce CONTRAT; et

25.4.3 ne peut pas être compensé par des dommages-intérêts;

et ne remédie pas à cette violation dans les 10 jours qui suivent la réception d'une notification écrite de la part de l'ACHETEUR lui demandant de le faire VENDEUR, l'ACHETEUR aura le droit d'annuler ce CONTRAT et de réclamer restitution. Il est noté par les présentes que l'ACHETEUR ne pourra pas réclamer de dommages-intérêts au VENDEUR ou de dommages indirects qu'il a subis suite à cette annulation ou à ce manquement.

25.5 Si ce CONTRAT est annulé avant la DATE DE TRANSFERT pour quelque raison que ce soit, l'ACHETEUR, et toute les personnes revendiquant un droit d'occupation par le biais de l'ACHETEUR, seront obligés de quitter l'APPARTEMENT sur-le-champ. Il est tout particulièrement noté par les présentes qu'aucun bail ou autre droit d'occupation similaire en faveur de l'ACHETEUR ne sera créé ou n'entrera en vigueur en raison de ce CONTRAT.

26. ARBITRAGE

26.1 Sous réserve de toute disposition contraire contenue dans ce CONTRAT, en cas de litige de quelque nature que ce soit entre les PARTIES concernant les affaires envisagées dans ou survenant du fait de ce CONTRAT, ce litige sera soumis et déterminé par arbitrage conformément à cette clause.

26.2 Cette clause 26 ne devra pas empêcher l'une ou l'autre des PARTIES d'obtenir une mesure de redressement provisoire urgente auprès d'un tribunal compétent.

- 26.3 L'arbitrage aura lieu –
- 26.3.1 à Victoria, Mahé, République des Seychelles;
- 26.3.2 en partant du principe que le droit du CONTRAT sera le droit seychellois;
- 26.3.3 en présence uniquement des PARTIES et de leurs représentants légaux ou autres; et
- 26.3.4 en vertu de la Loi sur l'Arbitrage de la République des Seychelles (telle qu'amendée).
- 26.4 L'arbitre sera, si l'objet du litige concerne principalement –
- 26.4.1 une affaire juridique, un avocat ou un avoué en exercice, soit de la République des Seychelles, de l'île Maurice ou du Royaume-Uni exerçant depuis au moins 10 ans;
- 26.4.2 une affaire comptable, un comptable agréé en exercice, soit de la République des Seychelles, de la République d'Afrique du Sud, de l'île Maurice ou du Royaume-Uni exerçant depuis au moins 10 ans;
- 26.4.3 toute autre affaire, une personne indépendante convenablement qualifiée, soit de la République des Seychelles, de la République d'Afrique du Sud, de l'île Maurice ou du Royaume-Uni exerçant depuis au moins 10 ans.
- 26.5 Si les PARTIES n'arrivent pas à s'accorder sur le fait qu'il s'agisse principalement d'une affaire juridique, comptable ou autre, l'affaire sera considérée comme une affaire juridique.
- 26.6 Les PARTIES n'arrivent pas à se mettre d'accord sur un arbitre dans une période de 30 jours, l'arbitre sera nommé à la demande de l'une ou l'autre des PARTIES du litige par l'Association du Barreau du Cap de Bonne Espérance (Law Society of the Cape of Good Hope) (République d'Afrique du Sud) d'après les dispositions de la clause 26.4 et les PARTIES protègent l'Association du Barreau du Cap de Bonne Espérance (République d'Afrique du Sud) contre toutes réclamations résultant de la nomination de cette arbitre.
- 26.7 L'arbitre aura le pouvoir de fixer toutes les règles procédurales pour la tenue de l'arbitrage, y compris le pouvoir discrétionnaire de prendre des ordonnances quant aux affaires qu'il considère appropriées aux circonstances du litige en ce qui concerne les soumissions, plaidoiries, l'inspection des documents, l'examen des témoins et toute autre affaire liée à la conduite de l'arbitrage. Le juge peut recevoir et agir en fonction des preuves, orales ou écrites, strictement admissibles ou pas, comme il le juge bon.
- 26.8 La décision de l'arbitre est exécutoire pour les PARTIES sous réserve du droit des PARTIES de faire appel de la décision dans les 5 jours qui suivent la décision, appel qui sera renvoyé devant un tribunal composé de 3 arbitres désignés conformément à la clause 26.4, et pour lequel les dispositions de cette clause 26 s'appliqueront *mutatis mutandis* (Voir ANNEXE A).
- 26.9 Les PARTIES acceptent de garder l'arbitrage, y compris le sujet de l'arbitrage et les preuves entendues au cours de l'arbitrage, confidentiel, et de ne pas le divulguer à quiconque, sauf à leurs actionnaires respectifs (le cas échéant), et sauf pour la procédure d'arbitrage en vertu de cette clause 26, tout examen de celle-ci, et/ou pour obtenir une mesure de redressement provisoire en vertu de la clause 26.2.
- 26.10 Les dispositions de cette clause –
- 26.10.1 constituent un consentement irrévocable de la part des PARTIES à toutes les procédures en vertu de cette clause et aucune PARTIE n'aura le droit de le retirer ou de prétendre, lors de ces procédures, qu'elle n'est pas tenue par ces dispositions; et
- 26.10.2 constituent un accord distinct, séparable du reste de ce CONTRAT, et resteront en vigueur en dépit de la résiliation ou de l'invalidité, pour quelque raison que ce soit, de ce CONTRAT.

27. CAPACITÉ DU SIGNATAIRE

- 27.1 Le signataire consent par les présentes à la conclusion de ce CONTRAT et convient que si l'ACHETEUR prétend que le signataire n'avait pas la capacité nécessaire et/ou l'autorisation de signer ce CONTRAT au nom de l'ACHETEUR, le signataire sera, à la discrétion du VENDEUR, à toutes fins, considéré comme garant et codébiteur principal *in solidum* (Voir ANNEXE A) avec l'ACHETEUR à l'égard du VENDEUR, et devra remplir et respecter dans les délais prescrits toutes les conditions et les obligations que l'ACHETEUR a pris envers le VENDEUR conformément à ce CONTRAT, en vertu de la renonciation des bénéfices de discussion et de division (Voir ANNEXE A), dont il reconnaît et comprend la signification et l'effet.
- 27.2 Aucune variation ou modification ou novation de ce CONTRAT ne portera préjudice à l'engagement pris par le signataire en vertu de la présente clause 27, le but étant que la responsabilité du signataire perdure à tout moment

même si le CONTRAT fait l'objet d'une variation ou modification ou novation et même si le VENDEUR fait preuve d'indulgence envers l'ACHETEUR.

28. NOTIFICATIONS ET DOMICILIUM

28.1 Les PARTIES choisissent comme *domicilium citandi et executandi* (Voir ANNEXE A) et adresses auxquels toutes les procédures et notifications émanant de ou en rapport avec ce CONTRAT, sa rupture ou sa résiliation peuvent être signifiées/délivrées, de manière valide, aux PARTIES –

28.1.1 en ce qui concerne le VENDEUR, à l'adresse spécifiée dans le point A2 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT;

28.1.2 en ce qui concerne l'ACHETEUR, aux adresses physiques, numéro de fax ou adresse email spécifiés dans les points B5 et B6, de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT, ou à l'adresse physique de l'APPARTEMENT, à condition que l'adresse physique de l'APPARTEMENT soit uniquement un *domicilium* (Voir ANNEXE A) valide après la DATE DE POSSESSION;

ou à toute autre adresse en République des Seychelles, n'étant pas une boîte postale ou *poste restante* (Voir ANNEXE A), numéros de fax et adresse email que la PARTIE concernée peut communiquer à l'autre partie par écrit.

28.2 Toute notification, en vertu de ce CONTRAT, devra être adressée par écrit et –

28.2.1 si remise en main propre, être considérée comme ayant été reçue par le destinataire à la date de la remise;

28.2.2 si distribuée par un service de messagerie international reconnu, considérée comme ayant été reçue par le destinataire le premier jour qui suit la date de distribution par le service de messagerie concerné; et

28.2.3 si transmise par fax, considérée comme ayant été reçue par le destinataire un jour après l'envoi.

28.3 Pour les besoins de cette clause, si une notification est reçue un jour qui tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié payé généralement reconnu en République des Seychelles, cette notification sera considérée comme ayant été reçue le jour suivant qui n'est pas un samedi, dimanche ou jour férié payé généralement reconnu en République des Seychelles.

28.4 Nonobstant toute disposition contraire contenue dans ce CONTRAT, une notification ou communication écrite effectivement reçue par l'une des PARTIES de l'autre PARTIE, sera considérée comme une notification ou communication écrite acceptable envoyée à cette PARTIE.

29. DIVERS

29.1 signature

Ce CONTRAT ne sera pas exécutoire pour le VENDEUR jusqu'à ce qu'il ait signé le CONTRAT. Sous réserve des dispositions du CONTRAT DE RÉSERVATION (le cas échéant), l'ACHETEUR n'aura pas le droit, avant la DATE DE SIGNATURE, de revendiquer l'existence d'un contrat oral ou autre contrat concernant les affaires mentionnées dans les présentes.

29.2 garantie d'autorisation

Chaque signataire garantit qu'il a le pouvoir, l'autorisation et le droit légal de signer ce CONTRAT et que ce CONTRAT a été dûment autorisé par toutes les mesures nécessaires prises par ses directeurs/membres/fidécummissaires ou autres responsables ou organisme de gestion (quel que soit le cas) et qu'il comporte des engagements valides et exécutoires pour le signataire conformément aux termes de ce CONTRAT.

29.3 autres assurances

Les PARTIES acceptent d'entreprendre tous les actes supplémentaires et de signer et de fournir tous les documents supplémentaires nécessaires ou appropriés pour l'exécution de ce CONTRAT.

29.4 paiement et intérêts

29.4.1 Tous les paiements en vertu de ou survenant du fait de ce CONTRAT seront effectués sans frais d'encaissement, commission et toutes autres déductions à la PARTIE y ayant droit.

29.4.2 L'ACHETEUR n'aura pas le droit de reporter, de modifier ou de retenir les paiements dus au VENDEUR en vertu de ou survenant du fait de ce CONTRAT ou d'obtenir le report du jugement de ces montants ou l'exécution de ce jugement en raison de compensation ou demande reconventionnelle de quelque nature ou origine que ce soit.

29.4.3 Tous les montants dus par l'ACHETEUR au VENDEUR (y compris les dommages-intérêts) en vertu de ou survenant du fait de ce CONTRAT devront, sauf s'ils sont payés à la date d'échéance, être porteurs d'intérêts au TAUX D'INTÉRÊT, qui seront calculés tous les mois à l'avance, de la date d'échéance de ce montant à la date de son paiement, ces deux jours étant inclus.

29.5 **déclarations du VENDEUR**

L'ACHETEUR reconnaît et convient qu'il n'a pas été influencé ou incité à passer ce CONTRAT par des informations, déclarations, garanties ou représentations explicites ou sous-entendues, fournies ou faites par ou au nom du VENDEUR, ou des informations et renseignements contenus dans des documents publicitaires, photos, dessins ou brochures, autres que ceux stipulés dans ce CONTRAT. Par conséquent, le VENDEUR ne sera pas tenu par les représentations contenues dans des documents publicitaires de quelque nature que ce soit et le VENDEUR aura le droit, comme il le juge bon, de modifier des aspects du DÉVELOPPEMENT comme indiqué, occasionnellement, sur des documents publicitaires, modèles et brochures.

29.6 **conseils indépendants**

Les PARTIES concernées reconnaissent qu'elles ont été libres de bénéficier de conseils juridiques indépendants concernant la nature et l'effet de toutes les dispositions de ce CONTRAT, et qu'elles ont soit bénéficié de ces conseils juridiques indépendants ou se sont passées de cette nécessité. De plus, les PARTIES concernées reconnaissent que toutes les dispositions et les restrictions contenues dans ce CONTRAT sont équitables et raisonnables, en toutes circonstances, et font partie de l'intention générale des PARTIES à propos de ce CONTRAT.

29.7 **tolérance**

L'ACHETEUR n'aura pas le droit de céder ses droits ou de déléguer ses obligations en vertu de ce CONTRAT sans le consentement écrit préalable express du VENDEUR.

29.8 **nomination**

Si le signataire signe au nom d'un ACHETEUR qui s'avère être une compagnie ou une autre entité à créer, ou si l'ACHETEUR souhaite nommer une autre partie en tant qu'ACHETEUR en vertu de ce CONTRAT, cette compagnie ou autre entité à créer, ou cette partie nommée sera soumise à l'accord écrit préalable du VENDEUR, à sa seule discrétion, et dans l'attente de cet accord, le signataire et/ou l'ACHETEUR initial sera et/ou demeurera responsable de tous les engagements de l'ACHETEUR en vertu de ce CONTRAT.

29.9 **intégralité du contrat**

Sous réserve des dispositions du CONTRAT DE RÉSERVATION (le cas échéant), ce CONTRAT constitue l'intégralité du contrat entre les PARTIES en ce qui concerne le sujet des présentes et aucun contrat (y compris un contrat oral), aucunes représentations ou garanties entre les PARTIES autres que celles stipulées dans ce CONTRAT ne sont exécutoires pour les PARTIES.

29.10 **modification**

Aucun ajout à, modification, annulation consensuelle ou novation de ce CONTRAT n'entrera en vigueur sauf si adressé(e) par écrit et signé(e) par les deux PARTIES. Un fax concernant un ajout à, une modification, une annulation consensuelle ou une novation de ce CONTRAT dûment signé par les deux PARTIES constituera un ajout, une modification, une annulation ou une novation valide.

29.11 **mitigation**

Aucune indulgence ou mitigation pouvant être accordée par le VENDEUR à l'ACHETEUR en ce qui concerne le respect des obligations de l'ACHETEUR conformément à ce CONTRAT ne devra préjudicier aux droits du VENDEUR en vertu de ce CONTRAT de quelque manière que ce soit, ou être considérée comme une renonciation des droits du VENDEUR en vertu de ce CONTRAT.

29.12 **divisibilité**

Les accords et engagements des PARTIES contenus dans ce CONTRAT devront être interprétés comme un accord et engagement indépendant de toute autre disposition de ce CONTRAT. Les PARTIES conviennent expressément par les présentes qu'aucune PARTIE n'a l'intention de violer les règles publiques, le droit écrit ou toute autre loi en vigueur, et que si une phrase, un paragraphe, une clause ou une combinaison du tout est en violation du droit seychellois, cette phrase, ce paragraphe, cette clause ou combinaison du tout sera considéré(e) comme nul(le) dans la juridiction où il/elle est illégal(e), et le reste de cette clause et de ce CONTRAT restera exécutoire pour les PARTIES concernées. Nonobstant les éléments susmentionnés, si l'une des dispositions de ce CONTRAT viole les règles publiques, le droit écrit ou toute autre loi en vigueur (étant nulle ou inapplicable pour quelque raison que ce soit), le VENDEUR aura le droit, à sa discrétion seule et absolue, de se retirer de ce CONTRAT en adressant à l'ACHETEUR une notification écrite, auquel cas le *statu quo ante* (Voir ANNEXE A) des PARTIES sera rétabli.

29.13 **litige**

En cas de litige, de désaccord, de notification ou de poursuites concernant l'interprétation et l'application des dispositions de ce CONTRAT, les allégations du VENDEUR seront acceptées comme preuve *prima facie*, et l'ACHETEUR devra prouver le contraire, faute de quoi les allégations du VENDEUR seront considérées comme vraies.

29.14 **coûts**

29.14.1 Chaque PARTIE devra payer ses propres frais relatifs à la négociation, la rédaction, la préparation et l'exécution de ce CONTRAT.

29.14.2 Toutes les charges et/ou coûts payables au GOUVERNEMENT concernant la TRANSACTION (le cas échéant) devront être payées par l'ACHETEUR.

ooo-oOo-ooo

NOTE EXPLICATIVE

NOTE EXPLICATIVE

1. bona fide – de bonne foi;
2. bénéfice de division – En cas de cautionnement multiple, la renonciation de ce bénéfice par l'une des cautions autorise le créancier à récupérer la totalité de la dette auprès de cette caution, sans avoir d'abord à répartir la dette entre les co-cautions;
3. bénéfice de discussion – la renonciation de cet avantage par une caution autorise le créancier à réclamer le paiement auprès de la caution sans avoir d'abord à épuiser ses recours légaux à l'encontre du principal débiteur;
4. domicilium citandi et executandi – aux fins de la signification des notifications, le domicilium dans ce contexte est synonyme d'adresse;
5. eiusdem generis – instrument d'interprétation où la signification des termes généraux associés à des termes spécifiques doit être établie;
6. estoppel – exclusion ou interdiction;
7. inter alia – entre autres;
8. in re suam – dans sa propre affaire; concernant son propre intérêt;
9. in solidum – responsabilité conjointe et individuelle;
10. mutatis mutandis – sous réserve des modifications nécessaires;
11. poste restante – service en vertu duquel un bureau de poste conserve un courrier jusqu'à ce que son destinataire vienne l'y retirer;
12. prima facie – de prime abord; à première vue;
13. status quo ante – état des choses telles qu'elles étaient auparavant;
14. stipulatio alteri – un accord au profit d'une tierce partie;
15. vice versa – réciproquement;
16. vis major – force supérieure, force irrésistible.

SPÉCIMEN DE FORMULAIRE DE DEMANDE D'AUTORISATION

IP/1

Cette demande doit être remplie
en double et envoyée avec les plans
appropriés à

**PRINCIPAL SECRETARY
MINISTRY OF LAND USE & HOUSING
P.O. BOX 199
INDEPENDENCE HOUSE, VICTORIA**

**RÉPUBLIQUE DES SEYCHELLES
(Loi sur les Biens Immeubles (Restriction de Transfert) Cap.95**

**Demande d'autorisation d'acheter/de détenir une option
pour acheter un bien immeuble**

2. Nom complet:
(Indiquez M./Mme./Mlle)

Nationalité :

Profession:

3. Adresse permanente:

4. Dans le cas d'une compagnie:

- (i) Nom de la compagnie;
- (ii) Adresse du siège social;
- (iii) Indiquez les noms complets et nationalités
des directeurs et actionnaires;
- (iv) Indiquez si elle est immatriculée en vertu
de la Loi sur les Sociétés de 1972 et
fournissez son N° d'Immatriculation;
- (v) S'il s'agit d'une compagnie étrangère,
indiquez le pays dans lequel elle a été
créée;
- (vi) Indiquer:
 - (a) Le pourcentage du capital social détenu par
les non-Seychellois
..... %
 - (b) Si la compagnie du demandeur est
contrôlée par une autre compagnie,
indiquez également les renseignements ci-
dessus concernant la société mère
- (vii) Nature des Affaires:

5. Nom et adresse des banquiers dans le pays d'origine:

6. Nom et adresse des banquiers aux Seychelles:

7. Nom du Notaire ou de l'Avocat:

8. Date d'arrivée aux Seychelles:

9. Détails du permis d'entrée:

10. Description du bien à acheter:

- Numéro(s) de Parcelle: _____
- Superficie: _____ mètres carrés
- Emplacement: _____
(Joindre un levé et un plan de situation)

11. Donnez une description brève des immeubles
inclus dans la propriété
(par ex. habitation familiale, local commercial)

Valeur en Roupies:

12. Nom, adresse et nationalité du vendeur:

13. Prix d'achat en roupies:

14. Indiquez la devise qui sera utilisée pour
l'achat (par ex. Dollars américains, Euros, etc.)

15. Indiquez dans le détail le but de l'achat proposé (Voir Note 1)

16. Si le développement proposé nécessite un permis
de construire, la demande de ce permis de construire
provisoire a-t-elle été faite? (Voir Note 2)

17. Si une licence est nécessaire pour le développement proposé, veuillez indiquer quelle licence a été demandée:

18. Donnez les renseignements concernant toute propriété détenue ou louée à l'heure actuelle ou précédemment par vos soins aux Seychelles (N° de parcelle, emplacement de la zone, immeubles)

Je demande l'autorisation du Conseil des Ministres d'acheter /d'avoir une option d'achat (rayer la mention inutile) sur la propriété décrite dans ce formulaire de demande. Je certifie que les renseignements fournis dans cette demande sont, à ma connaissance, vrais et exacts.

J'autorise le Gouvernement des Seychelles à obtenir des références auprès des banquiers mentionnés dans les sections 5 et 6 de cette demande.

Nom:

Si signé
Par un agent

Signé:.....

Nom:.....

Profession:.....

Adresse:.....

Nom:.....

Consentement du Propriétaire:

Date :

Réservé à l'administration:

Reçu:

NOTES

1. Utilisation proposée du terrain. Dans le cas d'un projet de développement proposé, joindre une lettre d'approbation obtenue auprès du Bureau d'Investissement des Seychelles.
2. Les documents suivants doivent accompagner cette demande:
 - (a) **Dans le cas d'un individu :**
 - Copie certifiée conforme du passeport valide du/des demandeurs(s) accompagnée des coordonnées du Notaire ou de l'Avocat auteur de la certification;
 - Justificatif de domicile sous forme de copies de 2 factures des services publics datant de moins de 3 mois à compter de la date de la demande;

- Original de l'extrait de casier judiciaire obtenu dans le pays de résidence des 2 dernières années devant de moins de 6 mois à compter de la date de la demande obtenu;
- Déclaration signée stipulant que l'individu n'est pas (ou est) une Personne Politiquement Exposée(PEC);
- Déclaration signée de la source des fonds à utiliser pour la transaction proposée (le formulaire de déclaration peut être téléchargé sur le site Web www.luh.gov.sc);
- Déclaration signée du justificatif de fonds de la banque d'origine validant la transaction proposée (par ex. un relevé de compte signé par la banque sur lequel figure le solde des fonds requis ou une lettre de référence adressée par la banque stipulant la disponibilité des fonds).

(b) Dans le cas d'une personne morale :

- Certificat de constitution;
- Statuts;
- Certificat d'actions et registre des Directeurs;
- Déclaration écrite de la/des personnes physiques qui sont les propriétaires bénéficiaires définitifs de la personne morale, dûment certifiée par un Notaire ou un Avocat et sur laquelle figure les coordonnées du Notaire ou de l'Avocat auteur de la certification;
- Déclaration signée stipulant que l'individu n'est pas (ou est) une Personne Politiquement Exposée(PEC);
- Copie certifiée conforme du passeport valide du/des propriétaires bénéficiaires définitifs accompagnée des coordonnées du Notaire ou de l'Avocat auteur de la certification;
- Justificatif de domicile sous forme de copies de 2 factures des services publics datant de moins de 3 mois à compter de la date de la demande;
- Original de l'extrait de casier judiciaire du/des propriétaires bénéficiaires définitifs dans le pays de résidence des 2 dernières années datant de moins de 6 mois à compter de la date de la demande;
- Justificatif d'identité sous forme de 2 factures des services publics et d'une copie certifiée conforme du passeport valide accompagnée des coordonnées du Notaire ou de l'Avocat auteur de la certification pour chaque directeur et actionnaire détenant 25% ou plus des actions de la personne morale;
- Déclaration signée de la source des fonds à utiliser pour la transaction proposée (le formulaire de déclaration peut être téléchargé sur le site Web www.luh.gov.sc);
- Déclaration signée du justificatif de fonds de la banque d'origine validant la transaction proposée (par ex. un relevé de compte signé par la banque sur lequel figure le solde des fonds requis ou une lettre de référence adressée par la banque stipulant la disponibilité des fonds).

N.B Tous les documents qui ne sont pas soumis en anglais ou en français doivent être traduits et inclure les coordonnées complètes du traducteur/de la traductrice.

CONTRAT DE LOCATION
POSTE DE MOUILLAGE

DOCUMENT DE SIGNATURE

1. OFFRE DE LOCATION

Le PRENEUR propose par les présentes de louer auprès du BAILLEUR le POSTE DE MOUILLAGE sous réserve des termes et conditions définis dans les CONDITIONS DE LOCATION et des ANNEXES qui font partie intégrante de ce CONTRAT.

DATÉ à _____ le _____ 20__.

TÉMOINS:

1. _____
PRENEUR

2. _____

2. ENGAGEMENT DU SIGNATAIRE

Cette partie doit être signée par le signataire agissant pour et au nom du PRENEUR, y compris par un membre, directeur, fidéicommissaire, agent ou représentant du PRENEUR, ou toute autre personne autorisée à signer au nom du PRENEUR.

(Nom complet)

en tant que signataire de ce CONTRAT,

consent par la présente à la conclusion de ce CONTRAT et convient que si le PRENEUR prétend que le signataire n'a pas la capacité nécessaire et/ou l'autorisation de signer ce CONTRAT au nom du PRENEUR, le signataire sera, à la discrétion du BAILLEUR, à toutes fins considéré comme garant et codébiteur principal *in solidum* (Voir ANNEXE A) avec le PRENEUR à l'égard du BAILLEUR, et devra remplir et respecter dans les délais prescrits toutes les conditions et les obligations que le PRENEUR a pris envers le BAILLEUR conformément à ce CONTRAT, en vertu de la renonciation des bénéfices de discussion et de division (Voir ANNEXE A), dont la signification et l'effet sont définis dans l'ANNEXE A et que le signataire reconnaît et comprend. Aucune variation ou modification ou novation de ce CONTRAT ne portera préjudice à l'engagement pris par les présentes par le signataire, le but étant que la responsabilité du signataire perdure à tout moment même si le CONTRAT fait l'objet d'une variation ou modification ou novation et même si le BAILLEUR fait preuve d'indulgence envers le PRENEUR. Le signataire choisit comme *domicilium citandi et executandi* (Voir ANNEXE A), où toutes les procédures et notifications provenant du fait de ou en relation avec ce CONTRAT seront signifiées et adressées, le *domicilium* (Voir ANNEXE A) du PRENEUR en vertu de la clause 18.1 des CONDITIONS DE LOCATION.

DATÉ à _____ le _____ 20__.

TÉMOINS:

1. _____
SIGNATAIRE

2. _____

3. **ACCEPTATION PAR LE BAILLEUR**

Le BAILLEUR accepte par les présentes –

3.1 L'offre du PRENEUR définie dans le point 1; et

3.2 les droits et bénéfices en vertu de l'engagement du signataire définis dans le point 2 (le cas échéant).

DATÉ à _____ le _____ 20__.

TÉMOINS:

1. _____

2. _____

Pour et au nom de
EDEN ISLAND DEVELOPMENT
COMPANY (SEYCHELLES) LIMITED
dûment autorisé(e) en la matière

CONDITIONS DE LOCATION

Index

	Page
CONDITIONS DE LOCATION	42
1. INTRODUCTION	43
2. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	43
3. SANCTION	46
4. COMMENCEMENT ET FIN	46
5. ACHÈVEMENT ET OCCUPATION DE L'AIRE LOUÉE	47
6. LOYER	47
7. FRAIS DE GESTION	47
8. DÉGÂTS OU DESTRUCTION	49
9. RENSEIGNEMENTS SUR LES VAISSEaux	49
10. RÈGLES DE CONDUITE	49
11. ACCÈS DU BAILLEUR À L'AIRE LOUÉE ET AU VAISSEAU	50
12. RESTRICTIONS SUR LES DROITS DU PRENEUR	50
13. PAIEMENT INITIAL	50
14. VIOLATION	51
15. ARBITRAGE	52
16. CAPACITÉ DU SIGNATAIRE	53
17. NOTIFICATIONS ET <i>DOMICILIUM</i>	53
18. DIVERS	53
ANNEXES	56

1. INTRODUCTION

- 1.1 Le BAILLEUR a obtenu le droit de développer l'ÎLE D'EDEN, dont le DEVELOPPEMENT se composera du DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL et du DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL.
- 1.2 Le BAILLEUR est le propriétaire enregistré de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT et développera et commercialisera la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT par phases et subdivisera la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT en parcelles de terrain individuelles sur lesquelles il construira une combinaison d'HABITATIONS.
- 1.3 Le BAILLEUR commercialisera certaines de ces HABITATIONS accompagnées de POSTES DE MOUILLAGE, qui seront loués aux propriétaires enregistrés de ces HABITATIONS.
- 1.4 Le PRENEUR a conclu, ou est sur le point de conclure, un accord pour acheter une HABITATION, souhaite conclure un contrat de location pour louer le POSTE DE MOUILLAGE spécifié dans le point I de l'ÉCHEANCIER DU CONTRAT. Le BAILLEUR souhaite louer ce POSTE DE MOUILLAGE, sous réserve et selon les dispositions de ce CONTRAT.

2. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

- 2.1 Pour l'application de ce CONTRAT, sauf si le contexte indique le contraire –
- 2.1.1 "AIRE LOUEE" désigne le POSTE DE MOUILLAGE spécifié dans le point I de l'ÉCHEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.2 "AIRES DE MOUILLAGE" désigne les POSTES DE MOUILLAGE, les brise-lames primaires et secondaires, l'atténuateur de vagues, l'éclairage de l'entrée du port ainsi que toutes les installations annexes situées à l'intérieur de ces aires –
- 2.1.3 "AMELIORATIONS" désigne l'ensemble des HABITATIONS, immeubles ou autres structures sur une PARCELLE ou sur les AIRES COMMUNES, et inclut l'aménagement paysager et les plantations, les routes, les trottoirs, l'irrigation, les services d'infrastructure et/ou les structures similaires;
- 2.1.4 "ANNEXE" désigne une annexe de ce CONTRAT, telle que modifiée et/ou complétée occasionnellement conformément à la clause 18.7;
- 2.1.5 "APPARTEMENT" désigne une unité (au sens attribué à ce terme dans l'article 2 de la LOI SUR LA COPROPRIETE) sur une COPROPRIETE;
- 2.1.6 "ASSOCIATION" désigne l'Association de Gestion du Village de l'Île d'Eden enregistrée en vertu de la Loi sur l'Enregistrement des Associations (Cap 201 du droit Seychellois);
- 2.1.7 "BAILLEUR" désigne Eden Island Development Company (Seychelles) Limited (N° d'immatriculation 843-959-1), a société par actions de droit seychellois, et inclut son/ses successeur(s) en titre et ayant(s) droit(s);
- 2.1.8 "Cet ACCORD" désigne le DOCUMENT DE SIGNATURE, les présentes CONDITIONS DE LOCATION et toutes les ANNEXES;
- 2.1.9 "COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT" désigne –
- 2.1.9.1 La portion de l'ÎLE D'EDEN actuellement développée en propriété commerciale et dûment enregistrée en vertu de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER et louée au BAILLEUR par le GOUVERNEMENT;
- 2.1.9.2 Tout terrain remis en état et incorporé, le cas échéant, dans la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT; et
- 2.1.9.3 Tous autres agrandissements ou modifications de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT auxquels procède, au besoin, le BAILLEUR;
- Et inclut l'ensemble des subdivisions, consolidations et regroupements de celle-ci;
- 2.1.10 "COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT" désigne –
- 2.1.10.1 La portion de l'ÎLE D'EDEN actuellement développée en propriété résidentielle en tenure franche en vertu de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER;
- 2.1.10.2 Tout terrain remis en état et/ou converti, au besoin, et incorporé dans la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT; et

- 2.1.10.3 Tous autres agrandissements ou modifications de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT auxquels procède, au besoin le PROMOTEUR,;
- Et inclut l'ensemble des subdivisions, consolidations et regroupements de celle-ci;
- 2.1.11 "CONDITIONS DE LOCATION" désigne les conditions de location définies dans ce document, lues conjointement avec les informations fournies dans l'ECHEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.12 "CONSTITUTION" désigne la constitution de l'ASSOCIATION, telle que modifiée et sera réputée inclure l'ensemble des règles et règlements établis et/ou promulgués, le cas échéant, en vertu de cette association;
- 2.1.13 "CONTRAT DE REMISE EN ETAT" désigne le contrat écrit concernant les travaux de remise en état autour de l'ILE D'EDEN conclu entre le GOUVERNEMENT et le VENDEUR le ou autour du 28 octobre 2005, tel que modifié;
- 2.1.14 "CONTRAT DE VENTE" désigne le contrat de vente écrit, conclu ou à conclure, entre le PRENEUR et le BAILLEUR in en vertu duquel le PRENEUR achète une HABITATION au BAILLEUR, et qui fait partie intégrante des DOCUMENTS DE VENTE;
- 2.1.15 "COPROPRIETE" désigne une PARCELLE pour laquelle un plan de copropriété (au sens attribué à ce terme dans la LOI SUR LA COPROPRIETE) a été ou doit être enregistré;
- 2.1.16 "DATE DE COMMENCEMENT" désigne –
- 2.1.16.1 la DATE DE POSSESSION DE L'HABITATION; et
- 2.1.16.2 la date à laquelle l'usufruit de l'AIRE LOUÉE est disponible;
- sous réserve des dispositions de la clause 5;
- 2.1.17 "DATE DE POSSESSION DE L'HABITATION" désigne la date à laquelle le PRENEUR, en tant qu'acheteur d'une HABITATION, prend possession de cette HABITATION en vertu du CONTRAT DE VENTE;
- 2.1.18 "DATE DE SIGNATURE" désigne la date à laquelle le BAILLEUR signe ce CONTRAT, comme reflété sur le DOCUMENT DE SIGNATURE;
- 2.1.19 "DEVELOPPEMENT" désigne le développement de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT et de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT;
- 2.1.20 "DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL" désigne le développement de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT en un développement commercial et de commerces de détail et une marina;
- 2.1.21 "DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL" désigne la subdivision de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT en parcelles de terrain individuelles, de ces parcelles de terrain, la construction des HABITATIONS sur ces parcelles, et l'installation de certains équipements et installations de loisirs sur la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT;
- 2.1.22 "DOCUMENT DE SIGNATURE" désigne le document de signature faisant partie de ce CONTRAT, lu conjointement avec les informations fournies avec l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.23 "DOCUMENTS DE VENTE" désigne les documents de vente écrits prescrits pour la vente d'un APPARTEMENT et le bail de location (le cas échéant) du POSTE DE MOUILLAGE, et dont fait partie ce CONTRAT;
- 2.1.24 "DROIT DE MOUILLAGE" désigne le droit exclusif du PRENEUR d'utiliser et de jouir de l'AIRE LOUÉE conformément aux dispositions de ce CONTRAT;
- 2.1.25 "ECHEANCIER DU CONTRAT" désigne l'échéancier du contrat qui fait partie intégrante des DOCUMENTS DE VENTE;
- 2.1.26 "FRAIS DE GESTION" désigne les frais de gestion payables par le PRENEUR en ce qui concerne l'AIRE LOUÉE, conformément aux dispositions de la clause 7;
- 2.1.27 "GOUVERNEMENT" désigne le gouvernement de la République des Seychelles;
- 2.1.28 "HABITATION(S)" désigne l'ensemble des VILLAS, MAISONS et IMMEUBLES EN COPROPRIETE constituant le DEVELOPPEMENT;

- 2.1.29 "ILE D'EDEN" désigne l'île connue sous le nom d'île d'Eden, située au large de la côte, en face de la Roche Caïman, à Mahé, en République des Seychelles, et inclut toutes les consolidations ou subdivisions de celle-ci, ainsi que toutes les aires remises en état, le cas échéant;
- 2.1.30 "IMMEUBLE(S) EN COPROPRIETE" désigne un immeuble subdivisé (tel qu'envisagé dans la LOI SUR LA COPROPRIETE) construit sur une COPROPRIETE;
- 2.1.31 "LOI SUR LA COPROPRIETE" désigne la Lois sur la Copropriété (Cap 41A du droit seychellois) et ses modifications successives;
- 2.1.32 "LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER" désigne la Lois sur l'Enregistrement Foncier (Cap 107 du droit seychellois) (et ses modifications successives);
- 2.1.33 "LOYER ANNUEL" désigne le loyer annuel payable par le PRENEUR en vertu de ce CONTRAT;
- 2.1.34 "MAISON(S)" désigne un duplex construit ou à construire, sur une PARCELLE dont l'édifice peut avoir un mur mitoyen avec l'édifice ou les édifices sur la/les PARCELLE(S) adjacente(s);
- 2.1.35 "MANAGER" désigne toute personne ou organisme employé ou nommé () par l'ASSOCIATION pour gérer les AIRES DE MOUILLAGE et/ou les VOIES NAVIGABLES (ou des parties de celles-ci);
- 2.1.36 "NÉGOCIER, NÉGOCIE OU NÉGOCIATION" aura la même signification que dans la CONSTITUTION;
- 2.1.37 "PAIEMENT INITIAL" désigne un montant équivalent à 3 mois de FRAIS DE GESTION;
- 2.1.38 "PARCELLE" désigne toute parcelle (au sens attribué à ce terme dans la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER) à l'intérieur du DEVELOPPEMENT, ainsi que toutes les AMELIORATIONS (le cas échéant) apportées à celle-ci;
- 2.1.39 "PART AU PRORATA" désigne, en ce qui concerne un POSTE DE MOUILLAGE, un pourcentage à 2 décimales, calculé en divisant un par le nombre total des POSTES DE MOUILLAGE;
- 2.1.40 "PARTIE(S)" désigne le BAILLEUR et le PRENEUR, ou l'un ou l'autre suivant le contexte;
- 2.1.41 "PLAN DE MOUILLAGE" désigne le plan des AIRES DE MOUILLAGE (ou d'une partie) ci-joint en ANNEXE B;
- 2.1.42 "POSTE(S) DE MOUILLAGE" désigne chaque poste de mouillage situé à l'intérieur de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT et les postes de mouillage qui se situent à l'intérieur de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT, et qui sont adjacents à la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT;
- 2.1.43 "PRENEUR" signifie la personne mentionnée dans le point B de l'ECHANGEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.44 "RÈGLES DE CONDUITE" désigne toutes les règles et règlements établis par l'ASSOCIATION en ce qui concerne les AIRES DE MOUILLAGE et les VOIES NAVIGABLES, tels que modifiés occasionnellement, et dont les RÈGLES DE CONDUITE en vigueur sont jointes en ANNEXE A;
- 2.1.45 "SANCTION" désigne la sanction telle qu'envisagée dans la clause 5 du CONTRAT DE VENTE, à savoir l'autorisation accordée par le GOUVERNEMENT au PRENEUR, en tant qu'acheteur d'une HABITATION et preneur de l'AIRE LOUÉE, en vertu de la Loi sur les Biens Immeubles (Restriction de Transfert) (Cap 95 du droit seychellois), d'acquérir cette HABITATION en vertu du CONTRAT DE VENTE et de louer l'AIRE LOUÉE en vertu de ce CONTRAT;
- 2.1.46 "SERVICES" désigne les installations fournies relatives aux POSTES DE MOUILLAGE et/ou aux VOIES NAVIGABLES y compris, sans limitation, les installations liées à l'approvisionnement en eau et les compteurs électriques, les connexions pour la télévision et le téléphone, l'éclairage des aires communes, l'assainissement et l'enlèvement des déchets solides, l'équipement de lutte contre l'incendie et le quai de ravitaillement en combustible;
- 2.1.47 "SEYCHELLOIS" désigne une personne qui n'est pas Seychelloise tel que défini plus en détail en vertu de la Loi sur les Biens Immeubles (Restriction de Transfert) (Cap 95 du droit seychellois);
- 2.1.48 "TAUX D'INTÉRÊT" désigne signifie le Taux Interbancaire Offert à Londres (LIBOR), à savoir le taux d'intérêt pratiqué par les banques du marché monétaire de Londres pour les dépôts d'un mois, plus 7,5% par an;
- 2.1.49 "US\$" désigne les dollars américains, à savoir l'unité monétaire légale des Etats Unis d'Amérique;
- 2.1.50 "VAISSEAU(X)" désigne un bateau à flot de tout type, toute taille ou description;
- 2.1.51 "VILLA(S)" désigne un édifice indépendant, construit ou à construire sur une PARCELLE

- 2.1.52 "VOIES NAVIGABLES" désigne toutes les voies d'eau (construites, artificielles ou naturelles) et les bords des voies d'eau qui traversent LA COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT;
- 2.1.53 toute référence au singulier inclut le pluriel et *vice versa* (Voir ANNEXE A);
- 2.1.54 toute référence à des personnes physiques inclut les personnes morales et *vice versa* (Voir ANNEXE A);
- 2.1.55 toute référence à un genre inclut les autres genres (y compris le genre neutre); et
- 2.1.56 toute référence à des mois ou années devra être interprétée comme mois ou années calendaires.
- 2.2 Si le PRENEUR est constitué de plusieurs personnes, ces personnes seront conjointement et solidairement responsables *in solidum* (Voir ANNEXE A) des obligations du PRENEUR en vertu de ce CONTRAT.
- 2.3 Dans la mesure du possible, les dispositions de cette clause 22 devront imposer des obligations et/ou des droits substantiels sur les PARTIES, tel que prévu dans la disposition concernée.
- 2.4 Les intitulés des clauses dans ce CONTRAT sont uniquement fournis à titre indicatif et ne devront pas être pris en compte dans son interprétation.
- 2.5 Les mots et expressions définis dans les sous-clauses devront, pour l'application de la clause dont fait partie cette sous-clause, avoir la signification qui leur a été assignée dans cette sous-clause.
- 2.6 Aucune disposition de ce CONTRAT ne doit être interprétée contre ou au désavantage d'une PARTIE sous prétexte que cette PARTIE a, ou est considérée comme ayant structuré ou rédigé cette disposition.
- 2.7 La règle *eiusdem generis* (Voir ANNEXE A) ne s'appliquera pas et chaque fois que le terme "y compris" est utilisé suivi d'exemples spécifiques, ces exemples ne devront pas être interprétés de manière à limiter la signification de ce terme.
- 2.8 Quand ce CONTRAT prescrit un certain nombre de jours, ces jours doivent être considérés comme excluant le premier jour et incluant le dernier. Si le dernier jour tombe un samedi, dimanche ou jour férié payé généralement reconnu en République des Seychelles, il sera considéré comme tombant le jour suivant qui n'est pas un samedi, dimanche ou jour férié payé généralement reconnu en République des Seychelles.
- 2.9 Ce CONTRAT sera régi par et interprété conformément au droit Seychellois sous réserve de la clause 2.10, et les PARTIES consentent à toutes les poursuites entamées en relation avec les termes de ce CONTRAT, dans un tribunal compétent de la République des Seychelles, sous réserve des dispositions de la clause 15.
- 2.10 Si le droit seychellois ne reconnaît pas un terme ou une expression juridique contenue dans ce CONTRAT, ou un principe juridique auquel se rapporte les dispositions, termes, expressions ou mots contenus dans ce CONTRAT, le principe juridique sera interprété conformément au droit sud-africain, et sera appliqué en conséquence.

3. SANCTION

- 3.1 Si le PRENEUR est un NON-SEYCHELLOIS, ce CONTRAT sera soumis à la clause résolutoire que le GOUVERNEMENT refuse d'accorder ou n'accorde pas la SANCTION, comme envisagé dans la clause 5 du CONTRAT DE VENTE.
- 3.2 Si le BAILLEUR, en tant que vendeur en vertu du CONTRAT DE VENTE, annule sommairement le CONTRAT DE VENTE en vertu de la clause 5.3 du CONTRAT DE VENTE, alors ce CONTRAT sera automatiquement résilié et le BAILLEUR aura le droit de conserver le PAIEMENT INITIAL versé par le PRENEUR.
- 3.3 Si le BAILLEUR, en tant que vendeur en vertu du CONTRAT DE VENTE, se retire du CONTRAT DE VENTE en vertu de la clause 5.4 of du CONTRAT DE VENTE, alors ce CONTRAT, sauf pour les clauses 1, 2, 3 et 14 à 18 deviendra caduc et sans effet et aucune PARTIE n'aura de réclamation à l'encontre de l'autre PARTIE concernant tous les actes accomplis aux termes des présentes ou qui en émanent, à l'exception du fait que le BAILLEUR devra rembourser le PAIEMENT INITIAL au PRENEUR si celui-ci a été payé.
- 3.4 Si le PRENEUR, en tant qu'acheteur en vertu du CONTRAT DE VENTE, se retire du CONTRAT DE VENTE en vertu de la clause 5.5 du CONTRAT DE VENTE, ce CONTRAT deviendra caduc et sans effet et les dispositions de la clause 3.3 s'appliqueront *mutatis mutandis* (Voir ANNEXE A).

4. COMMENCEMENT ET FIN

- 4.1 Ce CONTRAT commencera à la DATE DE COMMENCEMENT.
- 4.2 Ce CONTRAT durera pendant une période de 99 ans à compter de la DATE DE COMMENCEMENT, sous réserve d'une résiliation précoce en vertu de ce CONTRAT.

- 4.3 Ce CONTRAT sera automatiquement résilié quand le PRENEUR cessera d'être le propriétaire enregistré d'une HABITATION. Là où l'accès à l'AIRE LOUÉE n'est possible qu'en accédant à une HABITATION particulière, ce CONTRAT sera automatiquement résilié quand le PRENEUR cessera d'être le propriétaire enregistré de cette HABITATION.

5. ACHÈVEMENT ET OCCUPATION DE L'AIRE LOUÉE

- 5.1 Si, à la DATE DE POSSESSION DE L'HABITATION, des travaux de construction, ou des altérations, sont en cours dans l'AIRE LOUÉE, et si l'AIRE LOUÉE ne peut pas, de ce fait, être occupée par le PRENEUR (comme déterminé, dans le cas de travaux de construction, dans la sous-clause 5.2) –
- 5.1.1 la DATE DE COMMENCEMENT sera la date à laquelle le PRENEUR peut bénéficier de l'usufruit de l'AIRE LOUÉE;
- 5.1.2 le PRENEUR acceptera d'occuper l'AIRE LOUÉE à cette date ultérieure; et
- 5.1.3 le PRENEUR ne sera pas obligé de payer un LOYER pour la période qui se situe entre la DATE DE POSSESSION DE L'HABITATION et la date à laquelle le PRENEUR peut occuper l'AIRE LOUÉE en vertu de la sous-clause 5.1.1, et le PRENEUR ne pourra pas réclamer, à l'encontre du BAILLEUR ou des représentants du BAILLEUR, une compensation ou des dommages-intérêts ou revendiquer le droit d'annulation ou tout autre droit si le BAILLEUR est dans l'incapacité de donner au PRENEUR l'usufruit de l'AIRE LOUÉE à la DATE DE POSSESSION DE L'HABITATION, en raison du fait que l'AIRE LOUÉE est inachevée, ou dans un état de délabrement avancé, ou pour toute autre raison.
- 5.2 En cas de litige entre les PARTIES quant à savoir si l'AIRE LOUÉE peut être occupée par le PRENEUR ou pas ce litige sera soumis pour décision à un architecte d'un cabinet privé désigné par le BAILLEUR par écrit, et la décision de cet architecte (qui agira en tant qu'expert et non arbitre) sera à tout égard, finale et exécutoire pour les PARTIES.
- 5.3 Si l'AIRE LOUÉE, ou toute partie de celle-ci, est en cours d'achèvement ou de rénovation à la DATE DE POSSESSION DE L'HABITATION mais peut être occupée par le PRENEUR et si le PRENEUR est dérangé ou perd l'usufruit à cause des opérations de construction, du bruit et de la poussière qui en résultent, ou de toutes autres causes de quelque nature que ce soit, le PRENEUR ne pourra pas réclamer au BAILLEUR, ou à ses représentants, une compensation ou des dommages-intérêts ou une exonération des FRAIS DE GESTION ou du LOYER ANNUEL, ou revendiquer le droit d'annulation ou tout autre droit de quelque nature que ce soit en raison de ce dérangement ou de cette perte d'usufruit au cours de la période d'achèvement des travaux.

6. LOYER

- 6.1 Le LOYER ANNUEL payable par le PRENEUR au BAILLEUR au cours des 12 premiers mois calendaires à compter de la DATE DE COMMENCEMENT sera la somme définie dans le point K.1 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT.
- 6.2 Le LOYER ANNUEL sera payable par le PRENEUR au BAILLEUR, à l'avance, le premier jour de chacun des 12 mois calendaires ou avant, et sans déduction ou compensation de quelque nature que ce soit, sur le compte en banque désigné par écrit, occasionnellement, par le BAILLEUR.
- 6.3 Le LOYER ANNUEL sera augmenté à chaque date anniversaire de la DATE DE COMMENCEMENT, d'un taux spécifié dans le point K.2 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT.
- 6.4 Si la DATE DE COMMENCEMENT ne tombe pas le premier jour d'un mois particulier –
- 6.4.1 le LOYER pour la période allant de la DATE DE COMMENCEMENT à la fin de ce mois particulier sera calculé au *pro rata* du LOYER ANNUEL payable en vertu de la clause 6.1; et
- 6.4.2 l'augmentation mentionnée dans la clause 6.3 prendra effet à chaque date d'anniversaire du premier jour du mois suivant la DATE DE COMMENCEMENT.

7. FRAIS DE GESTION

- 7.1 En plus de son obligation de payer le LOYER ANNUEL, le PRENEUR sera obligé de payer des FRAIS DE GESTION au BAILLEUR, d'un montant égal à la PART AU *PRORATA*, sous réserve des dispositions de la clause 7.2, de toutes les dépenses encourues pour le fonctionnement, l'administration, la gestion et l'entretien des AIRES DE MOUILLAGE et des VOIES NAVIGABLES, y compris, sans limitation, les frais encourus en ce qui concerne –
- 7.1.1 la rémunération du MANAGER;
- 7.1.2 la prestation des SERVICES;
- 7.1.3 l'entretien et la réparation des AIRES DE MOUILLAGE et des VOIES NAVIGABLES, et des installations s'y rapportant;
- 7.1.4 les droits de port et/ou autres taxes imposé(s) par les autorités compétentes;

- 7.1.5 les primes d'assurance pour toutes les assurances, sans limitation, relatives aux AIRES DE MOUILLAGE et/ou VOIES NAVIGABLES (ou toute partie de celles-ci), assurances qui devront inclure une assurance contre les pannes des installations et des machines situées dans les AIRES DE MOUILLAGE et/ou VOIES NAVIGABLES, une assurance de responsabilité civile contre les blessures personnelles, pertes ou dommages occasionnés aux biens provenant de l'utilisation et du fonctionnement des AIRES DE MOUILLAGE et/ou VOIES NAVIGABLES, une assurance pour toutes les personnes employées par le BAILLEUR pour les AIRES DE MOUILLAGE et/ou VOIES NAVIGABLES (à savoir les personnes employées pour l'entretien, le fonctionnement et l'administration des AIRES DE MOUILLAGE et/ou VOIES NAVIGABLES), ainsi que toute autre assurance souscrite par le BAILLEUR, à sa discrétion seule et absolue, contre la responsabilité des risques liés aux AIRES DE MOUILLAGE et/ou VOIES NAVIGABLES;
- 7.1.6 l'éclairage et l'électricité pour les panneaux, les installations et l'équipement et l'éclairage commun à l'intérieur des AIRES DE MOUILLAGE et/ou VOIES NAVIGABLES;
- 7.1.7 la prestation de services de sécurité dans et autour des AIRES DE MOUILLAGE et/ou VOIES NAVIGABLES;
- 7.1.8 la fourniture de systèmes de prévention, de contrôle et de suppression de l'incendie à l'intérieur des AIRES DE MOUILLAGE et/ou VOIES NAVIGABLES; et
- 7.1.9 toute l'eau douce consommée en relation avec les AIRES DE MOUILLAGE et/ou les VOIES NAVIGABLES pour laquelle le PRENEUR ne possède pas de compteur séparé.
- 7.2 Lors du calcul des FRAIS DE GESTION payables par le PRENEUR au BAILLEUR en vertu de la clause 7.1, le BAILLEUR peut, à sa discrétion seule et absolue, prendre en compte, en plus de la PART AU PRORATA, les facteurs suivants –
- 7.2.1 la proportion de la superficie de l'AIRE LOUEE par rapport à la superficie totale de tous les POSTES DE MOUILLAGE;
- 7.2.2 le type et la taille du VAISSEAU du PRENEUR;
- 7.2.3 à condition, cependant, que le BAILLEUR puisse considérer tout autre facteur qu'il juge, à sa discrétion seule et absolue, pertinent.
- 7.3 Le BAILLEUR devra, au moins 30 jours avant la fin de chaque exercice financier (ou dès que possible par la suite), préparer et adresser au PRENEUR, une notification contenant une estimation des FRAIS DE GESTION annuels pour l'exercice financier suivant, qui devra spécifier le manque à gagner estimé (le cas échéant) résultant de l'année précédente. Le BAILLEUR peut aussi inclure dans cette estimation un montant à conserver dans un fonds de réserve pour répondre aux dépenses prévues autres que des dépenses annuelles.
- 7.4 Les FRAIS DE GESTION annuels seront payables par le PRENEUR à l'avance, en 12 mensualités égales, le premier jour de chaque mois, la première mensualité étant due le premier jour du mois où le CONTRAT commence ou avant. Tous les FRAIS DE GESTION et autres montants dus par le PRENEUR au BAILLEUR devront être payés sans frais d'encaissement, par transfert électronique, sur le compte désigné et sous la forme prescrite, occasionnellement, par le BAILLEUR et, à cet égard, chaque PRENEUR devra signer tous les documents et prendre toutes les mesures nécessaires pour organiser ce transfert électronique (y compris, sans limitation, l'instauration d'un prélèvement automatique).
- 7.5 Si le BAILLEUR, pour quelque raison que ce soit, ne prépare pas ou n'adresse pas à temps l'estimation mentionnée dans la clause 7.3, le PRENEUR devra, jusqu'à ce qu'il reçoive cette estimation, continuer à payer les FRAIS DE GESTION précédemment imposés.
- 7.6 De plus, le BAILLEUR peut, occasionnellement, imposer des FRAIS DE GESTION supplémentaires au PRENEUR et peut, en imposant ces FRAIS DE GESTION supplémentaires, en déterminer les délais de paiement.
- 7.7 Tous les arriérés des FRAIS DE GESTION seront porteurs d'intérêts au TAUX D'INTÉRÊT.
- 7.8 Tout montant dû par le PRENEUR concernant les FRAIS DE GESTION et/ou intérêts sur ces FRAIS DE GESTION sera considéré comme une dette due par le PRENEUR au BAILLEUR et un document censé signé par le BAILLEUR spécifiant cette dette constituera une preuve *prima facie* (Voir ANNEXE A) de celle-ci.
- 7.9 Lors de la résiliation de ce CONTRAT pour quelque raison que ce soit, le PRENEUR devra payer, et le BAILLEUR aura le droit de recouvrer auprès du PRENEUR, tous les FRAIS DE GESTION dus jusqu'à la date de résiliation de ce CONTRAT, ainsi que les intérêts ayant courus au TAUX D'INTÉRÊT.
- 7.10 Les FRAIS DE GESTION, ou intérêts payés par le PRENEUR, ne seront en aucun cas remboursables par le BAILLEUR lors de la résiliation ou de l'annulation, pour quelque raison que ce soit, de ce CONTRAT.
- 7.11 Sous réserve de la clause 7.12, les FRAIS DE GESTION devront aussi inclure des dépenses spécifiques liées au PRENEUR qui seront calculées par le BAILLEUR, dans la mesure du possible, conformément aux principes suivants –
- 7.11.1 ces dépenses proviennent directement de l'AIRE LOUÉE, et incombent au PRENEUR;

- 7.11.2 ces dépenses sont généralement attribuables à une propriété louée à bail de plusieurs POSTES DE MOUILLAGE, et incombent aux PRENEURS de ces POSTES DE MOUILLAGE; et
- 7.11.3 les dépenses qui sont liées au MOUILLAGE et aux VOIES NAVIGABLES et qui incombent à tous les PRENEURS des POSTES DE MOUILLAGE.
- 7.12 Le calcul des FRAIS DE GESTION en vertu de cette clause 7 doit être effectué équitablement, à condition, cependant, que le BAILLEUR puisse, s'il considère, à sa discrétion seule et absolue, équitable de le faire, attribuer à un locataire d'un POSTE DE MOUILLAGE une part supérieure ou inférieure des dépenses comme il peut le juger approprié dans les circonstances.
- 7.13 Le PRENEUR n'aura droit à aucuns privilèges liés au DROIT DE MOUILLAGE tant que le LOYER ANNUEL, les FRAIS DE GESTION, ou les intérêts, et/ou toute autre somme due et payable par le PRENEUR au BAILLEUR, de quelque nature que ce soit, ne seront pas payés. Cependant, les obligations du PRENEUR ne devront pas être suspendues ou libérées pendant qu'il n'exerce pas ses privilèges.

8. DÉGÂTS OU DESTRUCTION

- 8.1 Si l'AIRE LOUÉE est complètement détruite ou endommagée à tel point que le PRENEUR ne peut plus jouir de l'usufruit de l'AIRE LOUÉE, ou si l'AIRE LOUÉE devient impropre à la location, le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réclamation de quelque nature que ce soit à l'encontre du BAILLEUR suite à cela, à condition que le BAILLEUR, à sa discrétion –
- 8.1.1 paye au PRENEUR le produit (ou une partie du produit) de la/des police(s) d'assurance perçu par le BAILLEUR suite à la destruction de l'AIRE LOUÉE, auquel cas ce CONTRAT sera automatiquement résilié; ou
- 8.1.2 reconstruise l'AIRE LOUÉE dans un délai raisonnable.
- 8.2 Si le BAILLEUR choisit de reconstruire l'AIRE LOUÉE comme envisagé dans la sous-clause 8.1.2, ce CONTRAT ne sera pas résilié, mais les obligations du PRENEUR en vertu du contrat seront suspendues, et le PRENEUR ne devra pas payer de loyer ou de FRAIS DE GESTION pour la période calculée à compter de la date de cette destruction ou de ces dégâts jusqu'à la date à laquelle l'AIRE LOUÉE est reconstruite et le PRENEUR peut occuper de nouveau l'AIRE LOUÉE.
- 8.3 Si l'AIRE LOUÉE est endommagée mais peut néanmoins être occupée par le PRENEUR, ce CONTRAT ne sera pas résilié, mais le LOYER ANNUEL et les FRAIS DE GESTION devront être réduits jusqu'à ce que les dégâts aient été réparés, en prenant en compte la mesure dans laquelle, et de la période pendant laquelle, le PRENEUR ne peut pas jouir entièrement de l'usufruit de l'AIRE LOUÉE.
- 8.4 En cas de litige entre le BAILLEUR et le PRENEUR en ce qui concerne –
- 8.4.1 le fait de savoir si l'AIRE LOUÉE peut être habitée et/ou est raisonnablement propre à la location; et/ou
- 8.4.2 le montant ou l'étendue de la réduction du LOYER ANNUEL et des FRAIS DE GESTION à laquelle le PRENEUR peut avoir droit;

ce litige devra être résolu par un expert mutuellement convenu, et si un accord n'est pas trouvé dans les 7 jours qui suivent, par un expert indépendant convenablement qualifié désigné par le BAILLEUR, qui devra résoudre ce litige en sa qualité d'expert et non pas d'arbitre, et dont la décision sera finale et exécutoire pour les PARTIES. Les honoraires et déboursements de l'expert, y compris tous les frais d'inspection, devront être payés par les PARTIES à parts égales, sauf si l'expert en décide autrement.

9. RENSEIGNEMENTS SUR LES VAISSEaux

- 9.1 Le PRENEUR devra, à la demande du BAILLEUR, occasionnellement, fournir, par écrit les renseignements sur ses VAISSEaux.
- 9.2 Si le PRENEUR vend son VAISSEAU et souhaite utiliser l'AIRE LOUÉE pour le mouillage d'un autre VAISSEAU, le PRENEUR devra fournir les renseignements sur le nouveau VAISSEAU au BAILLEUR dans les 5 jours qui suivent l'acquisition de ce nouveau VAISSEAU.
- 9.3 La longueur et la traverse de la coque d'un VAISSEAU amarré à l'AIRE LOUÉE ne devront pas dépasser la longueur et largeur de l'AIRE LOUÉE.

10. RÈGLES DE CONDUITE

- 10.1 Le PRENEUR, en apposant sa signature sur ce CONTRAT, reconnaît qu'il s'est familiarisé avec le contenu des RÈGLES DE CONDUITE.

- 10.2 Le PRENEUR devra, à tout moment, respecter les RÈGLES DE CONDUITE et devra s'assurer que les RÈGLES DE CONDUITE sont aussi respectées, à tout moment, par tous les représentants, employés, membre d'équipage, entrepreneurs ou invités du PRENEUR, ou tous autres utilisateurs de l'AIRE LOUÉE, et dans ce but, le PRENEUR sera responsable de la violation et/ou du non-respect des dispositions des RÈGLES DE CONDUITE des utilisateurs de l'AIRE LOUÉE.

11. ACCÈS DU BAILLEUR À L'AIRE LOUÉE ET AU VAISSEAU

Le BAILLEUR, l'ASSOCIATION et le MANAGER, ainsi que leurs représentants, agents, employés et entrepreneurs respectifs, auront le droit, à tout moment, d'accéder à l'AIRE LOUÉE et au VAISSEAU arrimé à la ZONE LOUÉE pour –

- 11.1 déplacer le VAISSEAU de l'AIRE LOUÉE à un autre endroit à l'intérieur des AIRES DE MOUILLAGE afin d'entretenir ou de réparer l'AIRE LOUÉE, ou pour toute autre raison légitime;
- 11.2 la prestation des SERVICES à l'AIRE LOUÉE et/ou à ce VAISSEAU arrimé à l'AIRE LOUÉE;
- 11.3 inspecter, entretenir, réparer ou apporter des modifications à l'AIRE LOUÉE; et/ou;
- 11.4 Inspecter et/ou réparer le VAISSEAU arrimé à l'AIRE LOUÉE.

12. RESTRICTIONS SUR LES DROITS DU PRENEUR

- 12.1 Sous réserve des dispositions des clauses 12.2 et 12.4, Le PRENEUR n'aura pas le droit de –
- 12.1.1 sous-louer ou de céder la possession ou l'occupation de l'AIRE LOUÉE (que ce soit temporairement ou autre et par le biais d'un contrat de sous-location ou autre), sans le consentement écrit préalable du BAILLEUR, qui ne devra pas être refusé sans motif valable;
- 12.1.2 céder ses droits ou de déléguer ses obligations en vertu de ce CONTRAT sans le consentement écrit préalable explicite du BAILLEUR; et/ou
- 12.1.3 grever de quelque manière que ce soit le CONTRAT (ou tout droit en vertu de ce contrat) ou l'AIRE LOUÉE ou ses DROITS DE MOUILLAGE, sans le consentement écrit préalable du BAILLEUR, consentement que le BAILLEUR peut, à sa discrétion seule et absolue, refuser ou retirer.
- 12.2 Si le PRENEUR vend son HABITATION, il aura le droit de céder ou d'attribuer tous (et pas certains) ses droits et obligations à la personne acquérant l'HABITATION, sous réserve de l'obtention du consentement écrit préalable du BAILLEUR, qui ne devra pas être refusé sauf si –
- 12.2.1 le PRENEUR possède des dettes envers le BAILLEUR et/ou l'ASSOCIATION concernant le LOYER MENSUEL, les FRAIS DE GESTION ou tous autres montants;
- 12.2.2 le PRENEUR a violé les dispositions de ce CONTRAT ou les RÈGLES DE CONDUITES et/ou
- 12.2.3 la personne désireuse d'acquérir l'HABITATION n'accepte pas, de manière involontaire, la cession et l'attribution de tous les droits et obligations du PRENEUR en vertu de ce CONTRAT.
- 12.3 Le consentement du BAILLEUR en vertu de la clause 12.2 peut être soumis à la condition que l'AIRE LOUÉE soit remplacée par un autre POSTE DE MOUILLAGE de taille similaire ou supérieure, comme le BAILLEUR le juge bon.
- 12.4 Si –
- 12.4.1 le PRENEUR NÉGOCIE l'HABITATION (sous réserve des conditions de, et des consentements et approbations requis en vertu des CONTRATS DE VENTE et/ou de la CONSTITUTION); et
- 12.4.2 la seule façon d'accéder à l'AIRE LOUÉE par la terre est d'accéder à l'HABITATION du PRENEUR (qui inclut toutes les zones d'usage exclusif attribuées à cette HABITATION, le cas échéant);

alors le PRENEUR sera obligé de céder et d'attribuer tous ses droits et toutes ses obligations en vertu de ce CONTRAT et devra s'assurer que la personne à laquelle il cède et attribue ses droits accepte par écrit cette cession et attribution.

13. PAIEMENT INITIAL

- 13.1 Le PRENEUR devra, à la DATE DE COMMENCEMENT, payer le PAIEMENT INITIAL au BAILLEUR.
- 13.2 Le BAILLEUR aura le droit, à tout moment avant la résiliation de ce CONTRAT, de s'approprier le PAIEMENT INITIAL (ou une partie de celui-ci) afin de payer les montants impayés par le PRENEUR (y compris le LOYER ou les FRAIS DE GESTION)

en vertu de ce CONTRAT. Si le PAIEMENT INITIAL est ainsi utilisé, le PRENEUR devra rétablir sur-le-champ le PAIEMENT INITIAL à son montant d'origine.

- 13.3 Le PAIEMENT INITIAL sera conservé par la BAILLEUR, ou son agent, jusqu'après la résiliation de ce CONTRAT et la libération de toutes les obligations du PRENEUR envers le BAILLEUR émanant de ce CONTRAT, et toute partie du PAIEMENT INITIAL n'étant pas utilisée en vertu de cette clause sera remboursée au PRENEUR.
- 13.4 Le PRENEUR n'aura pas le droit de déduire du PAIEMENT INITIAL les arriérés de LOYER, de FRAIS DE GESTION ou les autres montants qu'il doit payer.
- 13.5 Le PRENEUR n'aura droit à aucun intérêt sur le PAIEMENT INITIAL.
- 13.6 Si le PAIEMENT INITIAL est ou devient inférieur au montant de 3 mois de FRAIS DE GESTION à cause d'une augmentation des FRAIS DE GESTION, alors le PAIEMENT INITIAL sera augmenté à un montant équivalent à 3 mois de FRAIS DE GESTION et le PRENEUR sera obligé de payer sur-le-champ la différence au BAILLEUR.

14. VIOLATION

- 14.1 Si le PRENEUR –
 - 14.1.1 ne paye pas les montants qu'il doit en vertu de ce CONTRAT à la date d'échéance et qu'il ne remédie pas à cette situation dans une période 3 jours après avoir été notifié par écrit, par le BAILLEUR, de le faire;
 - 14.1.2 viole les REGLES DE CONDUITE et ne remédie pas à cette violation dans une période de 7 jours après avoir été notifié de le faire par le BAILLEUR, l'ASSOCIATION, le MANAGER ou leurs représentants respectifs;
 - 14.1.3 viole tous autres termes de ce CONTRAT et ne commence pas à remédier à cette situation dans une période de 3 jours après avoir été notifié par écrit de le faire par le BAILLEUR, et ne remédie pas à cette situation dans un délai raisonnable;
 - 14.1.4 ne paye pas le LOYER ANNUEL à sa date d'échéance au cours d'une année calendaire de ce CONTRAT après que le BAILLEUR, dans le courant de cette année, a averti le PRENEUR en vertu de la clause 14.1.1 à plusieurs occasions (plus de deux);
 - 14.1.5 viole, à plusieurs reprises, les termes de ce CONTRAT de telle manière à justifier la position du BAILLEUR statuant que la conduite du PRENEUR n'est pas conforme à l'intention ou à la capacité du PRENEUR de remplir les termes de ce CONTRAT;
 - 14.1.6 viole, à plusieurs reprises, les dispositions des RÈGLES DE CONDUITES de telle manière à justifier la position du BAILLEUR ou de l'ASSOCIATION statuant que la conduite du PRENEUR n'est pas conforme à l'intention ou à la capacité du PRENEUR de remplir les termes de ces RÈGLES DE CONDUITE; ou
 - 14.1.7 commet un acte d'insolvabilité si le PRENEUR est une personne physique et, si le PRENEUR est une personne morale, un acte qui aurait été un acte d'insolvabilité si le PRENEUR avait été une personne physique;
- alors, et dans n'importe lequel de ces cas, le BAILLEUR aura le droit, sans préjudicier à ses droits de réclamer des dommages-intérêts ou à son droit d'expulser le PRENEUR des locaux ou à toute autre réclamation de quelque nature que ce soit que le BAILLEUR peut avoir contre le PRENEUR, suite à ces événements –
- 14.1.8 d'annuler ce CONTRAT;
 - 14.1.9 dans le cas de la sous-clause 14.1.3, de remédier à cette violation et à recouvrer immédiatement le total des frais encourus par le BAILLEUR auprès du PRENEUR; et/ou
 - 14.1.10 de pénétrer dans l'AIRE LOUÉE et dans tout VAISSEAU amarré à l'AIRE LOUÉE pour prendre les mesures requises pour remédier à cette violation.
- 14.2 Le BAILLEUR aura, en cas de violation de la part du PRENEUR, le droit de rentrer immédiatement dans et prendre possession de la ZONE LOUÉE et d'expulser le PRENEUR et/ou toute(s) personne(s) de la ZONE LOUÉE. Toute annulation, rentrée ou expulsion devra, cependant, en aucune façon porter préjudice aux réclamations que le BAILLEUR peut avoir alors, ou par la suite, contre le PRENEUR concernant le LOYER ANNUEL ou tous autres montants dus par le PRENEUR et/ou des dommages-intérêts ou pour tout autre non-respect des termes et conditions de ce CONTRAT, et le BAILLEUR ne devra, en aucun cas, être tenu d'indemniser le PRENEUR pour les dommages qu'il/elle a subi en raison de toute annulation, rentrée ou expulsion.
 - 14.3 Le PRENEUR accepte par les présentes la responsabilité de tous les frais judiciaires, y compris les frais d'avocat et les frais personnels du client ainsi que les frais de recouvrement, et de toutes les autres dépenses de quelque nature que ce

soit, qui peuvent être encourues par le BAILLEUR en raison de la violation par le PRENEUR d'une ou de plusieurs conditions de ce CONTRAT, et accepte par les présentes de payer ces montants au BAILLEUR sur sa demande.

- 14.4 Si ce CONTRAT expire, est résilié ou annulé pour quelque raison que ce soit, le PRENEUR et toutes les personnes revendiquant un droit d'occupation par le biais du PRENEUR devront quitter l'AIRE LOUÉE avant 12h00 à la date d'entrée en vigueur de cette expiration, résiliation ou annulation (quel que soit le cas).
- 14.5 Rien, dans cette clause 14 ne devra déroger à ou diminuer de quelque façon que ce soit le droit du BAILLEUR d'engager des poursuites devant un tribunal compétent pour recouvrer tout montant dû par le PRENEUR émanant de n'importe quel motif d'action en justice, ou pour toute autre réparation.
- 14.6 Si les membres de la famille d'un PRENEUR, ou ses représentants, agents, employés, membres d'équipage, entrepreneurs ou invités, ou tous utilisateurs de l'AIRE LOUÉE ne respectent pas ce CONTRAT, cette violation sera considérée comme ayant été commise par le PRENEUR lui-même, à condition que le BAILLEUR puisse, mais ne soit pas obligé, en plus des droits ou des recours qu'il peut avoir à sa disposition, prendre des mesures contre la personne auteur de cette violation, en engageant ou pas des poursuites contre le PRENEUR.

15. ARBITRAGE

- 15.1 Sous réserve de toute disposition spécifique contraire contenue dans ce CONTRAT, en cas de litige de quelque nature que ce soit entre les PARTIES concernant toute affaire envisagée dans ou survenant du fait de ce CONTRAT, ce litige sera soumis et déterminé par arbitrage conformément à cette clause 15.
- 15.2 Cette clause 15 ne devra pas empêcher l'une ou l'autre des PARTIES d'obtenir une mesure de redressement provisoire urgente d'un tribunal compétent.
- 15.3 L'arbitrage aura lieu –
- 15.3.1 à Victoria, Mahé, République des Seychelles;
- 15.3.2 en partant du principe que le droit du CONTRAT sera le droit seychellois;
- 15.3.3 en présence uniquement des PARTIES et de leurs représentants légaux ou autres;
- 15.3.4 en vertu de la Loi sur l'Arbitrage de la République des Seychelles (telle qu'amendée).
- 15.4 L'arbitre sera, si l'objet du conflit est essentiellement –
- 15.4.1 une affaire juridique, un avocat ou un avoué en exercice, soit de la République des Seychelles, de l'Ile Maurice, de la République d'Afrique du Sud ou du Royaume-Uni exerçant depuis au moins 10 ans;
- 15.4.2 une affaire comptable, un comptable agréé en exercice, soit de la République des Seychelles, de l'Ile Maurice, de la République d'Afrique du Sud ou du Royaume-Uni exerçant depuis au moins 10 ans;
- 15.4.3 toute autre affaire, une personne indépendante convenablement qualifiée, soit de la République des Seychelles, de l'Ile Maurice, de la République d'Afrique du Sud ou du Royaume-Uni et exerçant depuis au moins 10 ans.
- 15.5 Si les PARTIES n'arrivent pas à s'accorder sur le fait qu'il s'agisse principalement d'une affaire juridique, comptable ou autre, l'affaire sera considérée comme une affaire juridique.
- 15.6 Si les PARTIES n'arrivent pas à se mettre d'accord sur un arbitre dans les 30 jours qui suivent l'apparition du litige, l'arbitre sera nommé à la demande de l'une ou l'autre des PARTIES du litige par l'Association du Barreau du Cap de Bonne Espérance (Law Society of the Cape of Good Hope) (République d'Afrique du Sud) d'après les dispositions de la clause 15.4 et les PARTIES protègent l'Association du Barreau du Cap de Bonne Espérance (République d'Afrique du Sud) contre toutes réclamations résultant de la nomination de cet arbitre.
- 15.7 L'arbitre aura le pouvoir de fixer toutes les règles procédurales pour la tenue de l'arbitrage, y compris le pouvoir discrétionnaire de prendre des ordonnances quant aux affaires qu'il considère appropriées aux circonstances du litige en ce qui concerne les soumissions, plaidoiries, l'inspection des documents, l'examen des témoins et toute autre affaire liée à la conduite de l'arbitrage. L'arbitre peut recevoir et agir en fonction des preuves, orales ou écrites, strictement admissibles ou pas, comme il le juge bon.
- 15.8 La décision arbitrale est exécutoire pour les PARTIES sous réserve du droit des PARTIES de faire appel de la décision dans les 5 jours qui suivent son annonce, appel qui sera renvoyé devant un tribunal composé de 3 arbitres nommés conformément à la 15.4, et pour lequel les dispositions de cette clause 15 s'appliqueront *mutatis mutandis* (Voir ANNEXE A).

- 15.9 Les PARTIES acceptent de garder l'arbitrage, y compris le sujet de l'arbitrage et les preuves entendues au cours de l'arbitrage, confidentiel, et de ne pas le divulguer à quiconque, sauf à leurs actionnaires respectifs (le cas échéant), et sauf pour la procédure d'arbitrage en vertu de cette clause 15, tout examen de celle-ci, et/ou pour obtenir une mesure de redressement provisoire en vertu de la clause 15.2.
- 15.10 Les dispositions de cette clause 15 –
- 15.10.1 constituent un consentement irrévocable de la part des PARTIES à toutes les poursuites en vertu de cette clause et aucune PARTIE n'aura le droit de le retirer ou de prétendre, lors de ces procédures, qu'elle n'est pas tenue par ces dispositions; et
- 15.10.2 constituent un accord distinct, séparable du reste de ce CONTRAT, et devra rester en vigueur malgré la résiliation ou l'invalidité, pour quelque raison que ce soit, de ce CONTRAT.

16. CAPACITÉ DU SIGNATAIRE

- 16.1 Le signataire consent par la présente à la conclusion de ce CONTRAT et convient que si le PRENEUR prétend que le signataire n'avait pas la capacité nécessaire et/ou l'autorisation de signer ce CONTRAT au nom du PRENEUR, le signataire sera, à la discrétion du BAILLEUR, à toutes fins considéré comme garant et codébiteur principal *in solidum* (Voir ANNEXE A) avec le PRENEUR à l'égard du BAILLEUR, et devra remplir et respecter dans les délais prescrits toutes les conditions et les obligations que le PRENEUR a pris envers le BAILLEUR conformément à ce CONTRAT, en vertu de la renonciation des bénéficiaires de discussion et de division (Voir ANNEXE A), dont le signataire reconnaît et comprend la signification et l'effet.
- 16.2 Aucune variation ou modification ou novation de ce CONTRAT ne sera soumise au consentement du signataire, ou ne préjudiciera aux engagements du signataire pris en vertu de cette clause 16, le but étant que la responsabilité du signataire perdure même si ce CONTRAT fait l'objet d'une variation ou d'une modification ou d'une novation et même si le VENDEUR accorde une indulgence à l'ACHETEUR.

17. NOTIFICATIONS ET DOMICILIUM

- 17.1 Les PARTIES choisissent comme *domicilium citandi et executandi* (Voir ANNEXE A) et adresses auxquels toutes les procédures et notifications émanant de ou en rapport avec ce CONTRAT, sa rupture ou sa résiliation peuvent être signifiées/délivrées aux PARTIES –
- 17.1.1 le BAILLEUR – l'adresse spécifiée dans le point A.2 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT; et
- 17.1.2 le PRENEUR – les adresses physiques, le numéro de fax ou l'adresse email spécifiés dans les points B5 et B6 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT, ou l'adresse physique de l'HABITATION du PRENEUR; ou
- ou à toute adresse en République des Seychelles qui n'est pas une boîte postale ou *poste restante* (Voir ANNEXE A) que la PARTIE concernée peut communiquer, par écrit, à l'autre PARTIE.
- 17.2 Toute notification adressée en vertu de ce CONTRAT, devra être rédigée par écrit et –
- 17.2.1 si remise en main propre, considérée comme ayant été reçue par le destinataire à la date de la remise;
- 17.2.2 si distribuée par un service de messagerie international reconnu, considérée comme ayant été reçue par le destinataire le premier jour qui suit la date de distribution par le service de messagerie en question; et
- 17.2.3 si transmise par fax, considérée comme ayant été reçue par le destinataire un jour après l'envoi.
- 17.3 Pour l'application de cette clause 17 si une notification est reçue un jour qui tombe un samedi, dimanche ou jour férié payé généralement reconnu en République des Seychelles, cette notification sera considérée comme ayant été reçue le jour suivant qui n'est pas un samedi, dimanche ou jour férié payé généralement reconnu en République des Seychelles.
- 17.4 Nonobstant toute disposition contraire contenue dans ce CONTRAT, une notification ou communication écrite effectivement reçue par l'une des PARTIES de l'autre PARTIE, sera considérée comme une notification ou communication écrite satisfaisante envoyée à cette PARTIE.

18. DIVERS

18.1 **garantie d'autorisation**

Chaque PARTIE garantit à l'autre PARTIE qu'elle a le pouvoir, l'autorisation et le droit légal de signer ce CONTRAT, et que ce CONTRAT a été dûment autorisé par toutes les mesures nécessaires de ses directeurs / membres /

fidéicommissaires ou autres responsables ou organisme de gestion (quel que soit le cas) et constitue, pour elle, des engagements valides et exécutoires conformément aux termes de ce CONTRAT.

18.2 autres assurances

Les PARTIES concernées acceptent d'accomplir tous les actes et de signer et de remettre tous les documents supplémentaires nécessaires ou appropriés pour l'exécution ce CONTRAT.

18.3 paiement et intérêts

18.3.1 Tous les paiements en vertu de ou survenant du fait de ce CONTRAT (y compris le paiement du LOYER ANNUEL, des FRAIS DE GESTION et de tous les autres montants dus par le PRENEUR) seront effectués sans frais d'encaissement, commission ou toutes autres déductions à la PARTIE y ayant droit.

18.3.2 Aucune PARTIE n'aura le droit de reporter, de modifier ou de différer les paiements dus à l'autre PARTIE en vertu de ou survenant du fait de ce CONTRAT, ou d'obtenir le report du jugement pour ces montants ou l'exécution de ce jugement en raison d'une compensation ou d'une demande reconventionnelle, quelle qu'en soit la nature ou l'origine.

18.3.3 Tous les montants dus par une PARTIE à l'autre (y compris les dommages-intérêts) en vertu de ou survenant du fait de ce CONTRAT devront, sauf si payés à la date d'échéance, être porteurs d'intérêts de la date d'échéance à la date de leur paiement.

18.3.4 Ces intérêts seront –

18.3.4.1 calculés au TAUX D'INTÉRÊT; et

18.3.4.2 Capitalisés mensuellement (arriérés) sur le solde dû.

18.3.5 Si le paiement d'un montant en vertu de ou survenant du fait de ce CONTRAT est réclamé à une PARTIE, et que cette PARTIE conteste son obligation de payer, cette PARTIE aura le droit d'effectuer le paiement contre son gré et d'entamer une action en justice pour recouvrer l'intérêt calculé sur ce montant au TAUX D'INTERET.

18.4 hypothèque du BAILLEUR

Tout VAISSEAU ou autre bien meuble se trouvant sur la ZONE LOUÉE sera soumis à l'hypothèque du BAILLEUR comme garantie pour le LOYER ANNUEL, les FRAIS DE GESTION et autres montants dus et payables par, et pour toute autre obligation du PRENEUR, et le BAILLEUR aura le droit, à tout moment et occasionnellement, et quand le LOYER ANNUEL, les FRAIS DE GESTION et autres montants sont dus et payables, ou que toute autre obligation doit être remplie par le PRENEUR, de prendre possession du VAISSEAU et de tout autre bien meuble se trouvant sur la ZONE LOUÉE.

18.5 conseils indépendants

Les PARTIES concernées reconnaissent qu'elles ont été libres de bénéficier de conseils juridiques indépendants concernant la nature et l'effet de toutes les dispositions de ce CONTRAT, et qu'elles ont soit bénéficié de ces conseils juridiques indépendants ou se sont passées de cette nécessité. De plus, les PARTIES concernées reconnaissent que toutes les dispositions et les restrictions contenues dans ce CONTRAT sont équitables et raisonnables, en toutes circonstances, et font partie de l'intention générale des PARTIES à propos de ce CONTRAT.

18.6 intégralité du contrat

Ce CONTRAT constitue l'intégralité du contrat entre les PARTIES en ce qui concerne le sujet des présentes et aucun contrat (y compris un contrat oral), aucunes représentations ou garanties entre les PARTIES autres que celles stipulées dans ce CONTRAT ne sont exécutoires pour les PARTIES.

18.7 modification

Aucun ajout à, modification, annulation consensuelle ou novation de ce CONTRAT n'entrera en vigueur sauf si adressé(e) par écrit et signé(e) par les deux PARTIES, à condition que l'ASSOCIATION ait le droit, à tout moment, de modifier les termes de ce CONTRAT de manière approuvée par une résolution spéciale lors d'une réunion des membres de l'ASSOCIATION. Un fax concernant un ajout à, une modification, une annulation consensuelle ou une novation de ce CONTRAT dûment signé par les deux PARTIES constituera un ajout, une modification, une annulation ou une novation valide (quel que soit le cas).

18.8 déclarations du BAILLEUR

Le PRENEUR reconnaît et convient qu'il n'a pas été influencé ou incité à passer ce CONTRAT par des informations, déclarations, garanties ou représentations explicites ou sous-entendues fournies ou faites par ou au nom du BAILLEUR,

ou des informations et renseignements contenus dans des documents publicitaires, photos, dessins ou brochures, autres que ceux stipulés dans ce CONTRAT. En conséquence, le BAILLEUR ne sera pas tenu par les représentations contenues dans des documents publicitaires de quelque nature que ce soit, et le BAILLEUR aura le droit, comme il le juge bon, de modifier, occasionnellement, tout aspect du DÉVELOPPEMENT comme indiqué sur des documents publicitaires, modèles, photos et brochures.

18.9 **mitigation**

Aucune indulgence ou mitigation pouvant être accordée par le BAILLEUR et/ou l'ASSOCIATION au PRENEUR en ce qui concerne le respect de ses obligations en vertu de ce CONTRAT ne devra préjudicier aux droits du BAILLEUR et/ou de l'ASSOCIATION en vertu de ce CONTRAT, de quelque manière que ce soit, ou être considérée comme une renonciation des droits du BAILLEUR et/ou de l'ASSOCIATION en vertu de ce CONTRAT.

18.10 **divisibilité**

Les accords et engagements des PARTIES contenus dans ce CONTRAT devront être interprétés comme un accord et engagement indépendant de toute autre disposition de ce CONTRAT. Les PARTIES conviennent expressément par les présentes qu'aucune PARTIE n'a l'intention de violer les règles publiques, le droit écrit ou toute autre loi en vigueur, et que si une phrase, un paragraphe, une clause ou une combinaison du tout est en violation du droit seychellois, cette phrase, ce paragraphe, cette clause ou combinaison du tout sera considéré(e) comme nul(le) dans la juridiction où il/elle est illégal(e), et le reste de cette clause et de ce CONTRAT restera exécutoire pour les PARTIES concernées. Nonobstant les éléments susmentionnés, si le PRENEUR prétend que l'une ou l'autre des dispositions de ce CONTRAT est inapplicable, ou est déclarée inapplicable par un arbitre ou un tribunal de la juridiction compétente, le BAILLEUR aura le droit, à sa discrétion seule et absolue, de se retirer de ce CONTRAT en informant le PRENEUR par écrit.

18.11 **litige**

En cas de litige, de désaccord, de notification ou de poursuites concernant l'interprétation ou l'application des dispositions de ce CONTRAT, les allégations du BAILLEUR seront acceptées comme preuve *prima facie* (Voir ANNEXE A), et le PRENEUR devra prouver le contraire, faute de quoi les allégations du BAILLEUR seront considérées comme vraies.

18.12 **coûts**

18.12.1 Chaque PARTIE devra payer ses propres frais relatifs à la négociation, la rédaction, la préparation et l'exécution de ce CONTRAT.

18.12.2 Les droits de timbre (s'il y en a), toutes les frais/taxes (le cas échéant) imposé(e)s par le GOUVERNEMENT ainsi que tous les déboursements encourus à l'égard de ce CONTRAT devront être à la charge du PRENEUR.

ooo-oOo-ooo

