

**DOCUMENTS DE VENTE**

**VILLA**

**CONTRATS**

**CONTRAT DE VENTE (VILLA)**

**CONTRAT DE LOCATION (POSTE DE MOUILLAGE)**

## DOCUMENTS DE VENTE: VILLA

### TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>1. ECHEANCIER DU CONTRAT</b> .....	3
<b>2. CONTRAT DE VENTE: VILLA</b> .....	5
DOCUMENT DE SIGNATURE.....	6
CONDITIONS DE VENTE.....	8
ANNEXES .....	30
A: NOTE EXPLICATIVE.....	31
B: ASSOCIATION DE GESTION DU VILLAGE: CONSTITUTION (Avant-projet) .....	Document à part
C: (NEANT)	
D: SPÉCIMEN DE FORMULAIRE DE DEMANDE D’AUTORISATION .....	33
E: PLAN DE SUBDIVISION (Avant-projet) .....	Document à part
F: PLAN D’AMENAGEMENT DU BATIMENT.....	Document à part
G: PLANS D’ÉTAGE .....	Document à part
H: SECTION VERTICALE .....	Document à part
I: SPECIFICATIONS .....	Document à part
J: PLAN DE SITUATION .....	Document à part
K: LISTE DES FINITIONS.....	Document à part
<b>3. CONTRAT DE LOCATION: POSTE DE MOUILLAGE</b> .....	37
DOCUMENT DE SIGNATURE.....	38
CONDITIONS DE LOCATION.....	40
ANNEXES .....	
A: RÈGLES DE CONDUITE (Version préliminaire) .....	Document à part
B: PLAN DE MOUILLAGE.....	Document à part

**Note: Les ANNEXES 2.B, 2.E à 2.K (CONTRAT DE VENTE), et 3.A et 3.B (CONTRAT DE LOCATION) seront fournis séparément et doivent être signés intégralement par l’ACHETEUR.**

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 Mr 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 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
5. Adresse Physique en République des Seychelles  
(le cas échéant) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
6. Numéros de téléphone \_\_\_\_\_
- (Personnel) \_\_\_\_\_
- (Professionnel) \_\_\_\_\_
- (Mobile) \_\_\_\_\_
- (Fax) \_\_\_\_\_
- (Email) \_\_\_\_\_

**VENTE DE LA PARCELLE:**

**C. Description DE LA PARCELLE:**

1. Numéro de PARCELLE proposé \_\_\_\_\_
2. Numéro de PHASE \_\_\_\_\_
3. Grandeur de la PARCELLE en mètres carrés  
(approximativement) \_\_\_\_\_
4. Type d'habitation **VILLA** \_\_\_\_\_
5. Superficie de l'HABITATION en mètres carrés  
(approximativement) \_\_\_\_\_

- D. PRIX D'ACHAT:** \_\_\_\_\_ **US\$**  
(excluant toutes options ou modifications  
de l'HABITATION comme envisagé dans la clause 11)
- E. MÉTHODE DE PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT:**
1. Paiement initial de 10% du PRIX D'ACHAT \_\_\_\_\_ **US\$**  
payable à la DATE DE SIGNATURE
2. Solde du PRIX D'ACHAT \_\_\_\_\_ **US\$**  
payable comme défini dans la clause 4
- F. ESTIMATION DES CHARGES MENSUELLES INITIALES:** \_\_\_\_\_ **US\$ (par mois)**  
(payables à l'ASSOCIATION)
- G. DATE DE TRANSFERT prévue:** \_\_\_\_\_
- H. DATE PRÉVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX:** \_\_\_\_\_

**BAIL DE LOCATION DU POSTE DE MOUILLAGE (le cas échéant)**

- I. AIRE LOUÉE:**
- Numéro du POSTE DE MOUILLAGE  
sur le PLAN DE MOUILLAGE \_\_\_\_\_
- J. 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)**
- K. PAIEMENT INITIAL:** \_\_\_\_\_ **US\$**  
(Montant égal à 3 mois de FRAIS DE GESTION)

**CONTRAT DE VENTE**

**VILLA**

## DOCUMENT DE SIGNATURE

### 1. OFFRE D'ACHAT

L'ACHETEUR propose par les présentes d'acheter la PARCELLE au VENDEUR 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, fiduciaire, 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 27.1 des CONDITIONS DE VENTE.

DATÉ à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ 20\_\_.

TÉMOINS:

1. \_\_\_\_\_  
SIGNATAIRE

2. \_\_\_\_\_

3. **ACCEPTATION PAR LE VENDEUR**

Le VENDEUR accepte par les présentes –

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
<b>CONDITIONS DE VENTE</b> .....	8
1. <b>INTRODUCTION</b> .....	9
2. <b>DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION</b> .....	9
3. <b>OFFRE IRRÉVOCABLE</b> .....	15
4. <b>PRIX D'ACHAT, PAIEMENTS ET GARANTIES</b> .....	15
5. <b>SANCTION</b> .....	16
6. <b>TRANSFERT</b> .....	17
7. <b>POSSESSION</b> .....	17
8. <b>DÉVELOPPEMENT</b> .....	18
9. <b>CONSETEMENTS DE L'ACHETEUR CONCERNANT LA PARCELLE</b> .....	19
10. <b>ASSOCIATION DE GESTION DU VILLAGE DE L'ILE D'EDEN</b> .....	19
11. <b>CONSTRUCTION DES TRAVAUX</b> .....	20
12. <b>VÉHICULE ÉLECTRIQUE</b> .....	21
13. <b>ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX</b> .....	21
14. <b>LISTE DE DÉFAUTS ET ACHÈVEMENT FINAL DES TRAVAUX</b> .....	22
15. <b>GARANTIES CONCERNANT LES TRAVAUX</b> .....	23
16. <b>RESPECT DES OBLIGATIONS</b> .....	23
17. <b>INSTRUCTIONS DONNÉES PAR L'ACHETEUR</b> .....	23
18. <b>OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION ET FINITIONS</b> .....	24
19. <b>CONSETEMENTS DE L'ACHETEUR CONCERNANT LA NÉGOCIATION DE LA PARCELLE</b> .....	24
20. <b>RESTRICTION SUR LA NÉGOCIATION EN FAVEUR DU VENDEUR</b> .....	25
21. <b>SUBDIVISION NON ENREGISTRÉE</b> .....	25
22. <b>HONORAIRES DE L'AGENT DE VENTE ET MARKETING</b> .....	25
23. <b>PÉNALITÉS POUR MANQUEMENT DE PROPOS</b> .....	25
24. <b>VIOLATION ET ANNULATION</b> .....	25
25. <b>ARBITRAGE</b> .....	26
26. <b>CAPACITÉ DU SIGNATAIRE</b> .....	27
27. <b>NOTIFICATIONS ET <i>DOMICILIUM</i></b> .....	27
28. <b>DIVERS</b> .....	28



## 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 l'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 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 de terrain individuelles et de construire une combinaison d'habitations sur les parcelles de terrain 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, dès que possible après la création de l'ASSOCIATION et l'ASSOCIATION louera certaines de ces INSTALLATIONS aux PROPRIETAIRES des HABITATIONS.
- 1.7 L'ACHETEUR, qui est satisfait de la position, de la substance, des caractéristiques et du caractère prévus ainsi que de tous les détails disponibles du DEVELOPPEMENT, désire acheter la PARCELLE et souhaite que le VENDEUR y construise dessus une HABITATION, conformément aux dispositions de ce CONTRAT.
- 1.8 Le VENDEUR est désireux de vendre la PARCELLE à l'ACHETEUR et d'y construire dessus une HABITATION, conformément aux 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 "ACHETEUR" désigne la personne spécifiée dans le point B de l'ECHEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.2 "ACHÈVEMENT FINAL" désigne l'état d'achèvement des TRAVAUX où, de l'avis du MÊTREUR-VÉRIFICATEUR, les TRAVAUX ne comportent aucuns DÉFAUTS ou, si une liste de DÉFAUTS a été fournie, où ceux-ci ont été, de l'avis du METREUR-VERIFICATEUR, rectifiés de manière satisfaisante, et où le CERTIFICAT D'ACHÈVEMENT FINAL est délivré;"
- 2.1.3 "ACHEVEMENT PARTIEL" désigne l'état d'achèvement des TRAVAUX où, de l'avis du METREUR-VERIFICATEUR, les TRAVAUX ont été en grande partie achevés et peuvent être utilisés dans le but prévu, et où le CERTIFICAT D'ACHÈVEMENT PARTIEL a été délivré;
- 2.1.4 "ACTE DE TRANSFERT" désigne l'instrument qui permet de transférer la propriété de la PARCELLE du VENDEUR à l'ACHETEUR;
- 2.1.5 "AIRES COMMUNES" désigne les aires du DEVELOPPEMENT autres que les PARCELLES enregistrées sur lesquelles les HABITATIONS ont été, ou doivent être construites, et inclut les AMELIORATIONS qui ont pu être apportées à ces AIRES COMMUNES;
- 2.1.6 "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;
- 2.1.7 "ANNEXE" désigne une annexe de ce CONTRAT, telle que modifiée et/ou complétée occasionnellement conformément à la clause 28.10;
- 2.1.8 "APPARTEMENT" désigne une unité (au sens attribué à ce terme dans l'article 2 de la LOI SUR LA COPROPRIETE) sur une COPROPRIETE;
- 2.1.9 "ARCHITECTE" désigne Dennis Moss Planners and Architects (Proprietary) Limited (numéro d'immatriculation 2003/007711/07), société privée de droit sud-africain, et Raymond Alexander, architecte, PO Box 31246, Camps Bay, Le Cap, République d'Afrique du Sud ou tout autre cabinet d'architectes désigné, 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;

- 2.1.10 "ASSOCIATION" désigne l'Association de Gestion du Village de l'île d'Eden enregistrée ou à enregistrer, comme association en vertu de la Loi sur l'Enregistrement des Associations (Cap 201 du droit seychellois);
- 2.1.11 "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<sup>e</sup> étage, Convention Tower, Cnr. Heerengracht Street, Foreshore, Le Cap, République d'Afrique du Sud;
- 2.1.12 "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 (le cas échéant), et qui fait partie intégrante des DOCUMENTS DE VENTE;
- 2.1.13 "Ce CONTRAT" désigne le DOCUMENT DE SIGNATURE, ces CONDITIONS DE VENTE et toutes les ANNEXES;
- 2.1.14 "CERTIFICAT D'ACHÈVEMENT FINAL" désigne un certificat délivré par le METREUR-VERIFICATEUR certifiant l'ACHÈVEMENT FINAL des travaux;
- 2.1.15 "CERTIFICAT D'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX" désigne un certificat délivré par le METREUR-VERIFICATEUR certifiant que l'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux a été atteint;
- 2.1.16 "CERTIFICAT DE PAIEMENT" désigne un document délivré par le METREUR-VERIFICATEUR certifiant qu'un montant est dû et payable par l'ACHETEUR au VENDEUR en vertu de ce CONTRAT;
- 2.1.17 "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;
- 2.1.18 "CHARGE ou CHARGES" désigne les charges que l'ACHETEUR, en tant que PROPRIÉTAIRE de la PARCELLE, devra payer à l'ASSOCIATION, comme envisagé dans la clause 10.3;
- 2.1.19 "CHAUSSÉE" désigne le pont construit ou à construire entre l'ILE D'EDEN et l'île principale de Mahé;
- 2.1.20 "COMPOSANTE COMMERCIALE DU DÉVELOPPEMENT" désigne
- 2.1.20.1 La portion de l'ILE D'EDEN actuellement développée en propriété commerciale et dûment enregistrée en vertu de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER;
- 2.1.20.2 Tout terrain remis en état et incorporé, au besoin, dans la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT; et
- 2.1.20.3 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
- 2.1.21 "COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT" désigne;
- 2.1.21.1 La portion de l'ILE D'EDEN actuellement développée en propriété résidentielle en tenure franche en vertu de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER;
- 2.1.21.2 Tout terrain remis en état et/ou converti, au besoin, et incorporé dans la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT; et
- 2.1.21.3 Tous autres agrandissements ou modifications de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT auxquels procède, au besoin, le VENDEUR;
- Et inclut l'ensemble des subdivisions, consolidations et regroupements de celle-ci;
- 2.1.22 "COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ" désigne le compte de garantie bloqué du bénéficiaire, dont les détails sont les suivants –
- 2.1.22.1 Banque correspondante: Standard Chartered Bank, One Madison Avenue, New York 10010-3603 USA, ABA: 026002561, Code Swift: SCBLUS33;

- 2.1.22.2 Banque du bénéficiaire: Nouvobanq SIMBC, Victoria House, PO Box 241, Victoria, Mahe, Seychelles, Numéro de compte: 3582086430001 (avec SCBLUS33), Code Swift: NOVHSCSC;
- 2.1.22.3 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 garantie bloqué tel que spécifié, occasionnellement, par le VENDEUR;
- 2.1.23 "CONDITIONS DE VENTE" désigne les conditions de vente telles que définies dans ce document, lues conjointement avec les informations fournies dans l'ECHEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.24 "CONSTITUTION" désigne la constitution de l'ASSOCIATION, 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 jointe en ANNEXE B;
- 2.1.25 "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 le ou autour du 28 octobre 2005, et ses modifications successives;
- 2.1.26 "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 la PARCELLE à l'ACHETEUR (le cas échéant);
- 2.1.27 "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;
- 2.1.28 "DATE D'ACHÈVEMENT FINAL" désigne la date à laquelle, d'après le METREUR-VERIFICATEUR, l'ACHÈVEMENT FINAL est atteint et le CERTIFICAT D'ACHÈVEMENT FINAL est délivré par le METREUR-VERIFICATEUR;
- 2.1.29 "DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX" désigne la date à laquelle, d'après le METREUR-VERIFICATEUR, l'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux a été atteint et le CERTIFICAT D'ACHEVEMENT PARTIEL est délivré par le METREUR-VERIFICATEUR;
- 2.1.30 "DATE D'APPROBATION DU PLAN DE CONSTRUCTION" désigne la date à laquelle les plans de construction de l'HABITATION à bâtir sur la PARCELLE, sont approuvés par les autorités compétentes;
- 2.1.31 "DATE DE POSSESSION" désigne la date à laquelle l'ACHETEUR prend possession de la PARCELLE en vertu de ce CONTRAT;
- 2.1.32 "DATE DE SIGNATURE" désigne la date à laquelle le VENDEUR signe ce CONTRAT;
- 2.1.33 "DATE DE TRANSFERT" désigne la date à laquelle l'ACTE DE TRANSFERT est enregistré au nom de l'ACHETEUR conformément à la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER;
- 2.1.34 "DATE PRÉVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX " désigne la date prévue de L'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux spécifiée dans le point H de l'ECHEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.35 "DÉFAUT" désigne tout vice ou problème important concernant n'importe quel aspect des TRAVAUX lors de l'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX, y compris, sans limitation, une imperfection lors de l'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX qui compromet sensiblement la structure, la composition ou la fonction de tout aspect des TRAVAUX;
- 2.1.36 "DÉVELOPPEMENT" désigne le développement de l'ILE D'EDEN qui se compose de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DÉVELOPPEMENT et de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DÉVELOPPEMENT;
- 2.1.37 "DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL" désigne le développement de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DÉVELOPPEMENT en un développement commercial et de commerces de détail et une marina;
- 2.1.38 "DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL" désigne la subdivision de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT en PARCELLES individuelles, l'entretien de ces PARCELLES, la construction des habitations sur ces parcelles, et l'aménagement des INSTALLATIONS;
- 2.1.39 "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'ECHEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.40 "DOCUMENTS DE VENTE" désigne les documents de vente écrits prescrits par le VENDEUR pour la vente de la PARCELLE et, le cas échéant, le bail de location du POSTE DE MOUILLAGE, et dont fait partie le présent CONTRAT;

- 2.1.41 "€" désigne l'Euro, la monnaie légale de la zone Euro de l'Union Européenne;
- 2.1.42 "ÉCHÉANCIER DU CONTRAT" désigne l'échéancier du contrat désigné comme tel, qui fait partie intégrante des DOCUMENTS DE VENTE;
- 2.1.43 "ENTREPRENEUR" désigne toute personne dûment désignée par le VENDEUR pour effectuer les TRAVAUX;
- 2.1.44 "FRAIS DE RÉSERVATION" désigne le montant payé par l'ACHETEUR 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 l'ensemble des VILLAS, MAISONS, APPARTEMENTS et IMMEUBLES EN COPROPRIETE composant le DEVELOPPEMENT;
- 2.1.47 "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 Caiman, 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 COPROPRIETE" désigne un immeuble subdivisé (tel qu'envisagé dans la LOI SUR LA COPROPRIETE) construit sur une COPROPRIETE;
- 2.1.49 "INSTALLATIONS" désigne certaines installations et équipements de loisir à l'intérieur du DÉVELOPPEMENT comprenant, *inter alia* (Voir ANNEXE A), un/des court(s) de tennis et de squash, des plages privées, un club house avec un club pour enfants, une piscine/un bassin et des pavillons de jardin publics répartis 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, qui sera fournie à l'ACHETEUR avant la DATE DE TRANSFERT;
- 2.1.51 "LOI SUR LA COPROPRIETE" désigne la Loi sur la Copropriété (Cap 41A du droit seychellois) et ses modifications successives;
- 2.1.52 "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);
- 2.1.53 "MAJORITÉ DU DROIT DE VOTE" désigne –
- 2.1.53.1 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 –
- 2.1.53.1.1 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
- 2.1.53.1.2 de contrôler la désignation ou la révocation du/des directeur(s) détenant la majorité des droits de vote lors des sessions du conseil d'administration de cette compagnie;
- 2.1.53.2 si l'ACHETEUR est une société de fiducie, le droit ou le pouvoir, de quelque manière que ce soit –
- 2.1.53.2.1 de contrôler la désignation, la nomination et/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
- 2.1.53.2.2 de contrôler la 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;
- 2.1.53.3 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 –
- 2.1.53.3.1 de voter, ou d'ordonner de voter, avec un nombre de voix suffisant lors des réunions des membres ou des actionnaires de cette association, ou 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

- 2.1.53.3.2 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;
- 2.1.54 "METREUR-VERIFICATEUR" désigne HNV Project Managers (Proprietary) Limited (numéro d'immatriculation 2004/018653/07), société privée de droit sud-africain, ou toute autre entreprise de métresseurs-vérificateurs désignée, occasionnellement, par le VENDEUR;
- 2.1.55 "NÉGOCIÉ, NÉGOCIE OU NÉGOCIATION" désigne, en ce qui concerne la PARCELLE, la négociation de la PARCELLE ou de toute partie de celle-ci, ou la négociation des intérêts, de quelque nature que ce soit, se rapportant à la PARCELLE, (y compris, pour lever toute ambiguïté, les parts, les actions, les droits ou la participation dans l'entité ou la personne morale possédant cette PARCELLE), 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 tout autre grèvement de ou concernant cette PARCELLE ou une partie de celle-ci, ou tout intérêt, de quelque nature que ce soit, concernant cette PARCELLE, 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;
- 2.1.56 "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);
- 2.1.57 "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;
- 2.1.58 "PAIEMENT(S) ÉCHELONNÉ(S)" désigne les montants payables par l'ACHETEUR au VENDEUR par tirages à la fin de chaque période d'évaluation, comme certifié par l'AGENT PRINCIPAL au moyen d'un CERTIFICAT DE PAIEMENT;
- 2.1.59 "PARCELLE" 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 (le cas échéant) qui y ont été apportées;
- 2.1.60 "PARCELLE RESIDENTIELLE INDIVIDUELLE" désigne une PARCELLE sur laquelle une MAISON ou une VILLA a été ou doit être construite;
- 2.1.61 "PARTIE(S)" désigne l'ACHETEUR et le VENDEUR, ou l'un ou l'autre suivant le contexte;
- 2.1.62 "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 UNITÉ du VENDEUR à un propriétaire est enregistré, ou jusqu'au 30 juin 2017, la première de ces deux échéances faisant foi;
- 2.1.63 "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;
- 2.1.64 "PLAN D'AMÉNAGEMENT DU BATIMENT" désigne le plan d'aménagement relatif aux TRAVAUX ci-joint en ANNEXE F;
- 2.1.65 "PLAN D'ÉTAGE " désigne le plan d'étage des TRAVAUX, ci-joint en ANNEXE G;
- 2.1.66 "PLAN DE SITUATION" désigne le plan de situation de la PARCELLE ci-joint en ANNEXE J;
- 2.1.67 "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;
- 2.1.68 "PLANS" désigne collectivement le PLAN D'AMENAGEMENT DU BATIMENT, le PLAN D'ÉTAGE, les SPÉCIFICATIONS et la SECTION VERTICALE;
- 2.1.69 "POSTE DE MOUILLAGE" désigne le poste de mouillage spécifié dans le point I de l'ECHEANCIER DU CONTRAT (le cas échéant) loué par l'ACHETEUR en vertu du BAIL DE LOCATION DU POSTE DE MOUILLAGE (le cas échéant);
- 2.1.70 "PRIX D'ACHAT " désigne le prix d'achat payable par l'ACHETEUR en vertu de ce CONTRAT;
- 2.1.71 "PROPRIÉTAIRE(S)" désigne le propriétaire enregistré d'une PARCELLE RESIDENTIELLE INDIVIDUELLE et/ou d'un APPARTEMENT, selon le contexte;
- 2.1.72 "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'acquiescer à

PARCELLE 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;

- 2.1.73 "SECTION VERTICALE" désigne le schéma de la section verticale des TRAVAUX ci-joint en ANNEXE H;
- 2.1.74 "SPECIFICATIONS" désigne les spécifications relatives aux TRAVAUX, ci-jointes en ANNEXES I et K;
- 2.1.75 "TAUX D'INTÉRÊT" désigne le TAUX LIBOR, plus 7,5% par an;
- 2.1.76 "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;
- 2.1.77 "TRANSACTION" désigne la transaction enregistrée dans ce CONTRAT;
- 2.1.78 "TRAVAUX" désigne la construction, l'achèvement et la finition de toutes les structures et améliorations de nature permanente à construire sur la PARCELLE conformément aux PLANS;
- 2.1.79 "UNITÉ" désigne une PARCELLE RESIDENTIELLE INDIVIDUELLE et/ou un APPARTEMENT, selon le contexte;
- 2.1.80 "US\$" désigne dollars américains, qui est l'unité monétaire légale des Etats-Unis d'Amérique;
- 2.1.81 "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;
- 2.1.82 "VILLA(S)" désigne un édifice indépendant construit ou à construire sur une PARCELLE;
- 2.1.83 toute référence au singulier inclut le pluriel et *vice versa* (Voir ANNEXE A), sauf toute indication contraire;
- 2.1.84 toute référence à des personnes physiques inclut les personnes morales et *vice versa* (Voir ANNEXE A);
- 2.1.85 toute référence à un genre inclut les autres genres (y compris le genre neutre);
- 2.1.86 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 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 25.
- 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 la PARCELLE et de faire construire les TRAVAUX au VENDEUR, 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'ECHEANCIER DU CONTRAT plus le montant (le cas échéant) des accessoires et finitions choisis par l'ACHETEUR dans la LISTE DES FINITIONS.

4.2 Le PRIX D'ACHAT sera payé par l'ACHETEUR et versé au VENDEUR de la manière suivante –

4.2.1 le montant spécifié dans le point E.1 de l'ECHEANCIER DU CONTRAT (qui inclura les FRAIS DE RÉSERVATION) devra être versé sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ à la DATE DE SIGNATURE et versé au VENDEUR à la DATE DE TRANSFERT;

4.2.2 le montant spécifié dans le point E.2 de l'ECHEANCIER DU CONTRAT plus le montant (le cas échéant) des accessoires et finitions choisis par l'ACHETEUR dans la LISTE DES FINITIONS, qui représente le solde du PRIX D'ACHAT, devra être versé sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ à la DATE DE TRANSFERT et versé au VENDEUR de la manière suivante –

4.2.2.1 un montant équivalent à 30% du PRIX D'ACHAT devra être déboursé à la DATE DE TRANSFERT (en plus du montant spécifié dans le point E.1, de manière à ce qu'à la DATE DE TRANSFERT, le VENDEUR ait le droit de percevoir un montant total de 40% du PRIX D'ACHAT provenant du COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ); et

4.2.2.2 le solde du PRIX D'ACHAT (montant égal à 60% du PRIX D'ACHAT) devra être déboursé au VENDEUR conformément au calendrier des PAIEMENTS ÉCHELONNÉS suivant –

4.2.2.2.1 un montant de 10% du PRIX D'ACHAT à la date à laquelle les TRAVAUX, comme certifié par le METREUR-VERIFICATEUR, ont avancés jusqu'à l'étage;

4.2.2.2.2 un montant de 30% du PRIX D'ACHAT à la date à laquelle les TRAVAUX, comme certifié par le METREUR-VERIFICATEUR ont avancés jusqu'à la hauteur du toit, y compris les fermes;

4.2.2.2.3 un montant de 20% du PRIX D'ACHAT, moins 100 000,00 US\$ à la DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux; et

4.2.2.2.4 le solde du PRIX D'ACHAT à la DATE D'ACHEVEMENT FINAL des travaux;

sous réserve des dispositions de la clause 4.3.1.

4.3 Comme garantie du paiement du montant en vertu de la sous-clause 4.2.2, l'ACHETEUR devra, dans les 90 jours avant la DATE DE TRANSFERT prévue spécifiée dans le point G de l'ECHEANCIER DU CONTRAT (ou à toute date ultérieure telle que communiquée par le VENDEUR), ou à toute date ultérieure que le VENDEUR peut autoriser par écrit, à sa discrétion seule et absolue –

4.3.1 adresser au VENDEUR une garantie de la Barclays Bank ou toute autre banque internationale acceptable par le VENDEUR, sous une forme approuvée par écrit par le VENDEUR, pour ce montant. La garantie sera prélevée au nom du VENDEUR, ou de la personne qu'il a désignée, et payable sans frais d'encaissement conformément aux tirages en vertu des sous-clauses 4.2.2.1 et 4.2.2.2 e VENDEUR peut autoriser l'ACHETEUR à ne pas verser les montants sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ comme prévu dans la sous-clause 4.2.2, si le VENDEUR est convaincu, à sa discrétion seule et absolue, que tous les paiements stipulés dans les sous-clauses 4.2.2.1 et 4.2.2.2, y compris tous les tirages stipulés dans les sous-clauses 4.2.2.2.1 à 4.2.2.2.4, seront payés par la banque en question sur présentation de cette garantie. Si cette banque ne paye pas le(s) montants à la date d'échéance sur présentation de cette garantie, l'ACHETEUR devra verser sur-le-champ la totalité du montant restant sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ; ou

4.3.2 payer ce montant en liquide sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUÉ, et ce montant devra être déboursé au VENDEUR conformément à la sous-clause 4.2.2.

4.4 Nonobstant la disposition de la garantie bancaire en vertu de la sous-clause 4.3.1, l'ACHETEUR devra adresser dans les 30 jours qui suivent la DATE DE SIGNATURE, une lettre de confort de la Barclays Bank ou toute autre banque acceptable par le VENDEUR, confirmant que l'ACHETEUR est en conformité avec la banque en question ainsi que la capacité financière de l'ACHETEUR de payer le PRIX D'ACHAT.

- 4.5 Tous les montants versés par l'ACHETEUR sur le COMPTE DE GARANTIE BLOQUE devront, jusqu'à ce qu'ils soient déboursés au VENDEUR en vertu de ce CONTRAT, être détenus au nom de l'ACHETEUR, et tous les intérêts (s'il y en a) sur ces montants devront courir au bénéfice de l'ACHETEUR.
- 4.6 Pour l'application de ce CONTRAT, là où une partie des TRAVAUX a été partiellement achevée, la valeur de cette partie achevée représentera une proportion juste et raisonnable d'un PAIEMENT ÉCHELONNÉ, et un CERTIFICAT DE PAIEMENT signé par le METREUR-VERIFICATEUR spécifiant "la valeur des TRAVAUX" constituera une preuve *prima facie* (Voir ANNEXE A) de cette valeur.
- 4.7 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.
- 4.8 L'ACHETEUR n'aura pas le droit de différer, de retarder, de réduire ou de déduire le paiement des montants *prima facie* (Voir ANNEXE A) 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 pour tous travaux de quelque nature que ce soit que le VENDEUR doit encore effectuer, à tout moment, sur la PARCELLE. 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.

## 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 de soumettre le formulaire de demande dans le délai indiqué 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 indiqué 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'ECHEANCIER 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 les autres droits que le VENDEUR peut avoir en droit ou en vertu de ce CONTRAT, de conserver le montant spécifié dans le point E.1 de l'ECHEANCIER 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'ECHEANCIER DU CONTRAT y compris les FRAIS DE RÉSERVATION acquittés (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 entrepris aux termes des présentes ou qui en émanent.
- 5.5 Si –
- 5.5.1 le VENDEUR n'a pas exercé son droit de se retirer du présent CONTRAT comme stipulé dans la clause 5.3;
- 5.5.2 le VENDEUR n'a pas exercé son droit de se retirer du présent 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 jours qui suivent la DATE DE SIGNATURE;



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

## 6. TRANSFERT

- 6.1 L'enregistrement du transfert de la PARCELLE au nom de l'ACHETEUR sera effectué par les AVOCATS dès que raisonnablement possible après la DATE DE SIGNATURE, à condition que –
- 6.1.1 le PLAN DE SUBDIVISION et les PLANS aient été approuvés par toutes les autorités compétentes;
- 6.1.2 la SANCTION ait été accordée; et
- 6.1.3 l'ACHETEUR ait respecté toutes ses obligations en vertu de ce CONTRAT.
- 6.2 Nonobstant les dispositions de la clause 6.1, l'enregistrement du transfert de la PARCELLE au nom de l'ACHETEUR devra être effectué au plus tôt 12 mois avant la DATE PRÉVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux.
- 6.3 Le VENDEUR sera dégagé de toute responsabilité, de quelque nature que ce soit, survenant du fait des retards du transfert de la PARCELLE au nom de l'ACHETEUR.
- 6.4 La propriété de la PARCELLE sera transférée à l'ACHETEUR avec effet à compter de la DATE DE TRANSFERT.
- 6.5 L'ACHETEUR devra, dans les 10 jours qui suivent la demande par les AVOCATS –
- 6.5.1 payer aux AVOCATS tous les coûts et frais forfaitaires de transfert de la PARCELLE au nom de l'ACHETEUR, y compris les droits de timbre (le cas échéant), les frais de SANCTION (s'il y en a), tous autres frais/charges imposés par le GOUVERNEMENT et tous les frais et déboursements de transfert; et
- 6.5.2 fournir toutes les informations et signer tous les documents qui peuvent être nécessaires ou requis pour permettre aux AVOCATS de passer l'ACTE DE TRANSFERT et de transférer la PARCELLE au nom de l'ACHETEUR. Si l'ACHETEUR ne peut pas apparaître devant le NOTAIRE PUBLIC pour signer l'ACTE DE TRANSFERT, 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 au nom et à la place de l'ACHETEUR.
- 6.6 L'ACHETEUR sera obligé d'accepter le transfert de la PARCELLE sous réserve –
- 6.6.1 des conditions, réservations et servitudes relatives à la PARCELLE en vertu de ce CONTRAT ou comme exigé par une autorité compétente;
- 6.6.2 de tout changement de description de la PARCELLE (le numéro actuel de la PARCELLE est susceptible d'être changé par le Directeur de l'Arpentage qui peut attribuer un autre numéro à la PARCELLE); et
- 6.6.3 que ces restrictions et oppositions soient enregistrées dans l'ACTE DE TRANSFERT relatif à la PARCELLE pour qu'il n'y ait pas de NEGOCIATIONS possibles de la PARCELLE sans le consentement écrit préalable du VENDEUR et/ou de l'ASSOCIATION, les détails des restrictions et oppositions étant définis dans les clauses 10.5, 19 et 20 ci-dessous.
- 6.7 L'ACHETEUR n'aura pas le droit, en raison d'un retard dans le transfert de la PARCELLE 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 de recouvrir des dommages-intérêts ou une compensation de quelque nature que ce soit auprès du VENDEUR.

## 7. POSSESSION

- 7.1 Nonobstant la DATE DE TRANSFERT, le VENDEUR devra donner la possession de la PARCELLE à l'ACHETEUR à la DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux. Il sera considéré que l'ACHETEUR a pris possession de la PARCELLE à la délivrance du CERTIFICAT D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux.
- 7.2 De la DATE DE TRANSFERT à la DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux, le VENDEUR devra conserver et aura le droit de conserver la possession de la PARCELLE, à savoir, le droit d'utiliser et d'accéder, sans être dérangé, à la PARCELLE; De plus, il est expressément enregistré que tout accès à la PARCELLE par l'ACHETEUR avant la DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux, sera soumis au consentement écrit préalable du VENDEUR.
- 7.3 Le VENDEUR sera, que le VENDEUR ait accordé son consentement à l'ACHETEUR pour accéder à la PARCELLE ou non, dégagé de toute responsabilité concernant les pertes, dommages ou blessures de quelque nature que ce soit subis par l'ACHETEUR (ou toute autre personne) suite à l'accès de l'ACHETEUR à la PARCELLE et au DÉVELOPPEMENT. En conséquence, l'ACHETEUR protège par les présentes le VENDEUR contre toute réclamation à son encontre concernant les pertes, dommages ou blessures résultant de quelque cause que ce soit, y compris la négligence du VENDEUR, et de

ses agents, ENTREPRENEURS et/ou représentants, suite à l'accès de l'ACHETEUR, ou de ses invités, à la PARCELLE et au DÉVELOPPEMENT.

7.4 À compter de la DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux, l'ACHETEUR sera responsable de toutes les obligations imposées à la PARCELLE et/ou à l'ACHETEUR en vertu de la CONSTITUTION et de toute loi en vigueur.

## 8. DÉVELOPPEMENT

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

8.2 Il est noté 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 surface du DÉVELOPPEMENT en –

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

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

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

8.3 Le DEVELOPPEMENT a pour but de construire des HABITATIONS sur différentes parcelles de terrain dans diverses positions 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. A tout moment, l'ACHETEUR –

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

8.3.2 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

8.3.3 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.

8.4 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 (s'il en existe) concernant le zonage et l'utilisation de la PARCELLE ne devront en aucun cas interférer avec les droits relatifs au zonage et à l'utilisation du reste du DÉVELOPPEMENT que le VENDEUR a, ou peut, occasionnellement, obtenir. Quand cela est exigé par une autorité compétente, l'ACHETEUR devra donner tous les consentements nécessaires ou requis 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. Nonobstant les dispositions de cette clause 8.4, le VENDEUR ne peut pas modifier l'utilisation des parcelles de terrain contiguës à la PARCELLE indiquée sur le PLAN DE SITUATION.

8.5 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.

8.6 Nonobstant les dispositions des clauses 8.2 à 8.3, 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 –

8.6.1 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 10% du total de la superficie du terrain du DÉVELOPPEMENT; et/ou

8.6.2 augmenter la densité (résident par mètre carré de terrain) à l'intérieur du DÉVELOPPEMENT de plus de 10% de la densité de la PHASE 1.

8.7 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 DEVELOPPEMENT et le VENDEUR, et ses agents, ENTREPRENEURS et/ou ouvriers devront, à tout moment, pouvoir accéder, de façon raisonnable, à la PARCELLE 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.

8.8 Les dispositions de cette clause 8 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.

## 9. CONSETEMENTS DE L'ACHETEUR CONCERNANT LA PARCELLE

9.1 L'ACHETEUR reconnaît et convient –

9.1.1 qu'il s'est renseigné sur la nature, l'état et l'étendue de la PARCELLE;

9.1.2 qu'il ne sera pas demandé au VENDEUR d'indiquer la position des balises ou piquets sur la PARCELLE;

9.1.3 que la PARCELLE est vendue –

9.1.3.1 sous réserve de toutes les lois en vigueur; et

9.1.3.2 sous réserve des conditions et servitudes mentionnées dans L'ACTE DE TRANSFERT de la PARCELLE ainsi que de toutes les conditions qui peuvent être imposées par une autorité compétente pour accorder la permission d'une subdivision, et de toutes les conditions, servitudes, oppositions ou restrictions mentionnées dans ou résultant de ce CONTRAT;

9.1.4 que la position de la PARCELLE sera sensiblement la même que la position indiquée sur le PLAN DE SITUATION;

9.1.5 qu'il a inspecté l'avant-projet du PLAN DE SUBDIVISION ci-joint en ANNEXE E et déclare être parfaitement au courant de tous les détails pertinents concernant la PARCELLE tels qu'indiqués sur ce PLAN DE SUBDIVISION;

9.1.6 qu'il n'aura aucune réclamation de quelque nature que ce soit à l'encontre du VENDEUR en ce qui concerne les lacunes relatives à l'étendue de la PARCELLE dès l'approbation du PLAN DE SUBDIVISION par l'autorité compétente, et le VENDEUR ne devra pas non plus tirer profit de toute portion excédentaire possible, sous réserve des dispositions de la clause 9.2. Si la PARCELLE a été décrite de façon erronée dans ce CONTRAT, cette erreur n'engagera pas le VENDEUR, mais la description de la PARCELLE stipulée dans le PLAN DE SUBDIVISION s'appliquera, et sera incorporée dans l'ACTE DE TRANSFERT; et

9.1.7 dans la mesure où cela est nécessaire pour l'installation de systèmes de surveillance et de communications, de conduites d'eau, de système d'irrigation et autres services, l'ACHETEUR consent par les présentes à l'enregistrement de la servitude requise sur la PARCELLE et s'engage, quand cela lui sera demandé, à signer tous les documents nécessaires dans ce but.

9.2 L'étendue de la PARCELLE ne devra pas varier de plus de 5% de la superficie spécifiée dans le point C.3 de l'ECHEANCIER DU CONTRAT.

9.3 Si l'étendue de la PARCELLE varie de plus de 5% de la superficie spécifiée dans le point C.3 de l'ECHEANCIER DU CONTRAT, l'ACHETEUR n'aura pas le droit d'annuler ce CONTRAT, ou droit à toute autre réclamation à l'encontre du VENDEUR suite à cette modification, sauf si l'étendue de la PARCELLE est inférieure de plus de 5% à l'étendue spécifiée dans le point C.3, auquel cas le PRIX D'ACHAT devra être réduit du montant total payable en vertu des sous-clauses 4.2.1 et 4.2.2.1 (à savoir 40% du PRIX D'ACHAT) multiplié par le pourcentage manquant de l'étendue de la PARCELLE.

## 10. ASSOCIATION DE GESTION DU VILLAGE DE L'ILE D'EDEN

10.1 Le VENDEUR a formé ou est sur le point de former l'ASSOCIATION pour administrer, gérer et contrôler le DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL.

10.2 Ce CONTRAT exige expressément que –

10.2.1 l'ACHETEUR devienne automatiquement un membre de l'ASSOCIATION à la DATE DE TRANSFERT;

10.2.2 qu'aussi longtemps que l'ACHETEUR est le PROPRIÉTAIRE de la PARCELLE, qu'il reste un membre de l'ASSOCIATION, et qu'il soit tenu par et qu'il respecte la CONSTITUTION;

10.2.3 si l'ACHETEUR NÉGOCIE la PARCELLE qu'il s'assure que la personne désireuse d'acquérir la PARCELLE, suite à cette NEGOCIATION, est parfaitement au courant des dispositions de la CONSTITUTION;

10.2.4 sous réserve des clauses 19 et 20, l'ACHETEUR ne NÉGOCIE pas la PARCELLE avec quiconque sans le consentement écrit préalable de l'ASSOCIATION en vertu de la CONSTITUTION;

- 10.2.5 L'ACHETEUR ne construise, ne modifie ou n'ajoute d'amélioration de quelque nature que ce soit sur la PARCELLE sans le consentement écrit préalable de l'ASSOCIATION en vertu de la CONSTITUTION; et
- 10.2.6 L'ACHETEUR signe tous les documents et prenne toutes les mesures nécessaires pour respecter la CONSTITUTION.
- 10.3 L'ACHETEUR reconnaît et convient qu'à compter de la DATE DE POSSESSION, il sera responsable du paiement de toutes les CHARGES et autres contributions imposées par l'ASSOCIATION à tous ses membres.
- 10.4 L'ACHETEUR reconnaît de plus qu'il a lu une copie de la CONSTITUTION et qu'il est satisfait de son contenu. L'ACHETEUR devra s'assurer que tous les membres de son foyer, personnes à charge, invités, locataires ou autres respectent aussi la CONSTITUTION, et reconnaît et convient qu'il sera tenu responsable de tout manquement ou non-respect, de quelque nature que ce soit, des dispositions de la CONSTITUTION par les membres de son foyer, personnes à charge, invités, locataires et/ou autres.
- 10.5 Les dispositions supplémentaires suivantes seront intégrées dans l'ACTE DE TRANSFERT de la PARCELLE essentiellement sous cette forme, ou dans une forme en accord avec les dispositions de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER, et seront imposées comme conditions en faveur de l'ASSOCIATION –
- 10.5.1 le PROPRIÉTAIRE de la PARCELLE n'aura pas le droit de NÉGOCIER la PARCELLE, sans le consentement écrit préalable de l'ASSOCIATION;
- 10.5.2 le PROPRIÉTAIRE de la PARCELLE deviendra automatiquement, et restera, un membre de l'ASSOCIATION et devra respecter sa CONSTITUTION jusqu'à ce qu'il cesse d'être le PROPRIÉTAIRE de la PARCELLE et ne devra pas NÉGOCIER la PARCELLE avec une autre personne qui ne s'est pas engagée, à la satisfaction de l'ASSOCIATION, à en devenir un membre; et
- 10.5.3 le PROPRIÉTAIRE de la PARCELLE ne devra pas modifier l'accès à la PARCELLE sans le consentement écrit préalable de l'ASSOCIATION.
- 10.6 Les dispositions contenues dans cette clause 10 constituent un *stipulatio alteri* (Voir ANNEXE A) au bénéfice de l'ASSOCIATION, dont les avantages peuvent être acceptés à tout moment et de quelque manière que ce soit.

## 11. CONSTRUCTION DES TRAVAUX

- 11.1 Le VENDEUR devra s'assurer que les TRAVAUX sont construits, essentiellement, en accord avec les PLANS.
- 11.2 La surface de plancher de l'HABITATION construite sur la PARCELLE ne devra pas varier de plus de 2.5% de la surface spécifiée dans le point C.5 de l'ECHEANCIER DU CONTRAT.
- 11.3 Si la surface de plancher de l'HABITATION construite sur la PARCELLE varie de plus de 2.5% de la surface spécifiée dans le point C.5 de l'ECHEANCIER DU CONTRAT, l'ACHETEUR n'aura pas le droit d'annuler ce CONTRAT, ou droit à toute autre réclamation à l'encontre du VENDEUR suite à cette modification, sauf si la surface de plancher de de l'HABITATION construite sur la PARCELLE est inférieure de plus de 2,5% à la surface de plancher spécifiée dans le point C.5 de l'ECHEANCIER DU CONTRAT, auquel cas le PRIX D'ACHAT devra être réduit du montant total payable en vertu de la sous-clause 4.2.2.2 (à savoir 70% du PRIX D'ACHAT) multiplié par le pourcentage manquant de cette surface de plancher.
- 11.4 L'ACHETEUR devra avoir la possibilité de choisir certaines finitions et certains accessoires dans la LISTE DES FINITIONS.
- 11.5 L'ACHETEUR devra, dans les 30 jours à compter de la réception de la LISTE DES FINITIONS envoyée par le VENDEUR, aie son choix dans la LISTE DES FINITIONS et adresser au VENDEUR la LISTE DES FINITIONS dûment signée et paraphée par l'ACHETEUR.
- 11.6 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, dans ladite période de 30 jours, le VENDEUR ou ses représentants ou agents pourront choisir les finitions et accessoires dans 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.
- 11.7 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.
- 11.8 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 lacunes de la PARCELLE et/ou de l'HABITATION suite à l'exécution des modifications susmentionnées.
- 11.9 En cas de litige survenant du fait des éléments mentionnés dans cette clause 11 (y compris les litiges factuels), le litige devra être renvoyé devant l'ARCHITECTE dont la décision sera finale et exécutoire pour les PARTIES.

- 11.10 Les ajouts ou modifications des PLANS demandés par l'ACHETEUR seront soumis –
- 11.10.1 à l'accord préalable écrit des PARTIES concernant ces ajouts ou modifications;
- 11.10.2 à une ordonnance de modification stipulant le coût supplémentaire des ajouts ou modifications, ayant été rempli et signé par l'ACHETEUR et accepté, par écrit, par le VENDEUR; et
- 11.10.3 au paiement, par l'ACHETEUR au VENDEUR, de tous les coûts supplémentaires stipulés dans la dite ordonnance de modification.
- 11.11 Si le VENDEUR accepte (à sa discrétion seule et absolue) les ajouts et modifications, le VENDEUR aura droit à un délai supplémentaire raisonnable concernant la DATE PREVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX.
- 11.12 Sous réserve des dispositions des clauses 11.2 et 11.3, 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 –
- 11.12.1 respecter les exigences d'une autorité compétente;
- 11.12.2 répondre à des caractéristiques spéciales du terrain ou de l'état du sol;
- 11.12.3 contourner des obstacles comme l'eau, l'assainissement ou les services électriques (soit en surface ou souterraines (soit en surface ou souterraines));
- 11.12.4 effectuer des changements de matériaux, de finitions ou d'accessoires sans porter atteinte à la qualité des TRAVAUX.

## 12. VÉHICULE ÉLECTRIQUE

- 12.1 La PARCELLE sera vendue avec un véhicule électrique ("VE"). Le PRIX D'ACHAT de la PARCELLE ne devra pas être augmenté et par conséquent, le PRIX D'ACHAT de la PARCELLE devra inclure le VE.
- 12.2 Le VENDEUR devra livrer, et l'ACHETEUR devra prendre livraison du VE à la DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux.
- 12.3 Le VENDEUR devra céder, à l'ACHETEUR, toutes les garanties du produit du VE en sa possession.
- 12.4 Exception faite de ce qui est prévu dans la clause 12.3, 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.
- 12.5 Il est noté que chaque PROPRIETAIRE d'une VILLA à l'intérieur du DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL aura accès à –
- 12.5.1 une place de stationnement couverte, réservée aux VE et à utiliser uniquement pour un VE; et
- 12.5.2 deux places de stationnement couvertes, réservées 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 tel que déterminé occasionnellement par le VENDEUR et/ou l'ASSOCIATION.

## 13. ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX

- 13.1 Le VENDEUR fera tout son possible pour atteindre l'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux à la DATE PRÉVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux ou avant.
- 13.2 Si l'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux n'est pas atteint à la DATE PRÉVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux ou avant, l'ACHETEUR n'aura aucun droit ou aucune réclamation à l'encontre du VENDEUR suite à cela, à condition que l'ACHETEUR ait le droit d'annuler ce CONTRAT, en adressant une notification écrite au VENDEUR, si l'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux n'est pas atteint dans les 6 mois qui suivent la DATE PREVUE DE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux, en raison d'un fait ne relevant pas de la responsabilité de l'ACHETEUR, auquel cas le *statu quo ante* (Voir ANNEXE A) des PARTIES sera rétabli, et la disposition de la clause 5.4 s'appliquera *mutatis mutandis* (Voir ANNEXE A).
- 13.3 Lors de l'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux, tous les montants, sauf le montant payable en vertu de la sous-clause 4.2.2.4, qui sont dus par l'ACHETEUR en vertu de ce CONTRAT, deviendront immédiatement dus et payables au VENDEUR, et l'ACHETEUR sera, à compter de la DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux, tenu de payer les intérêts sur

tous les montants impayés, qui seront calculés au TAUX D'INTÉRÊT, nonobstant toute disposition contraire contenue dans le présent CONTRAT.

- 13.4 Il relèvera de la responsabilité de l'ACHETEUR de conclure tous les contrats et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour l'alimentation en eau et en électricité de la PARCELLE. Les acomptes et frais de branchement et d'installation à cet égard seront à la charge de l'ACHETEUR.
- 13.5 Tous les risques relatifs aux TRAVAUX passeront entièrement à l'ACHETEUR à compter de la DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux.
- 13.6 Le VENDEUR aura droit à une prolongation de la DATE PRÉVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux, si le VENDEUR ne peut pas faire avancer les TRAVAUX à cause de retards de quelque nature ou origine que ce soit, dont le VENDEUR n'est pas le seul responsable, et qui devront inclure, sans limitation –
- 13.6.1 les retards causés par *vis major* (Voir ANNEXE A);
- 13.6.2 les retards causés par un temps inclement qui empêchent de poursuivre raisonnablement la construction des TRAVAUX;
- 13.6.3 les retards causés par des mouvements populaires, émeutes, grèves, grèves patronales ou une agitation ouvrière;
- 13.6.4 les retards causés par un ENTREPRENEUR et/ou des sous-traitants nommés à la demande de l'ACHETEUR;
- 13.6.5 les retards causés par un retard dans l'approbation ou la modification des PLANS ou concernant les approbations ou l'inspection des TRAVAUX finis par une autorité compétente;
- 13.6.6 les retards causés par l'indisponibilité des matériaux; et/ou
- 13.6.7 les retards suite à la retenue d'un PAIEMENT ÉCHELONNÉ comme envisagé dans la clause 4.3.
- 13.7 Nonobstant toute disposition contraire contenue dans ce CONTRAT, l'ACHETEUR n'aura pas le droit de posséder la PARCELLE avant d'avoir –
- 13.7.1 payé dans leur totalité, tous les montants qu'il doit à ce stade en vertu de ce CONTRAT, à l'exception du montant de 100 000 US\$ payable à la DATE D'ACHEVEMENT FINAL des travaux; et
- 13.7.2 respecté toutes ses obligations en vertu de ce CONTRAT.
- 13.8 Le VENDEUR devra aviser, raisonnablement à l'avance, l'ACHETEUR de la date à laquelle l'ACHETEUR sera obligé de prendre possession de la PARCELLE, auquel cas l'ACHETEUR devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour lui permettre d'en prendre possession.
- 13.9 En cas de litige entre les PARTIES sur le fait de savoir si l'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux a été atteint ou pas, le litige sera soumis à un architecte indépendant désigné et convenu par les PARTIES, ou, faute d'avoir trouvé un accord, tel que nommé par le METREUR-VERIFICATEUR, dont la décision à ce sujet sera finale et exécutoire pour les deux PARTIES.

#### 14. LISTE DE DÉFAUTS ET ACHÈVEMENT FINAL DES TRAVAUX

- 14.1 Le VENDEUR devra rectifier tous les DÉFAUTS à condition que –
- 14.1.1 l'ACHETEUR adresse au VENDEUR une liste de DÉFAUTS, par écrit, dans les 90 jours qui suivent la DATE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux, qui sera considérée comme la liste de DÉFAUTS complète et finale devant être rectifiés par le VENDEUR;
- 14.1.2 le VENDEUR ne soit pas obligé de rectifier les DÉFAUTS si l'ACHETEUR n'adresse pas au VENDEUR ladite liste de DÉFAUTS à la date d'expiration de ladite période de 90 jours;
- 14.1.3 le VENDEUR commence à rectifier les DÉFAUTS dans les 60 jours à compter de la réception de la liste des DÉFAUTS et qu'il achève cette rectification des DÉFAUTS dans un délai raisonnable;
- 14.1.4 l'ACHETEUR donne au VENDEUR, à tout moment, l'accès à la PARCELLE et à l'HABITATION construite dessus, et qu'il lui apporte toute l'aide raisonnable pour rectifier les DÉFAUTS. Si l'ACHETEUR refuse l'accès à la PARCELLE ou son aide raisonnable dans les 14 jours qui suivent la réception de la notification lui demandant de le faire, il sera considéré que l'obligation du VENDEUR de rectifier les DÉFAUTS est tombé en désuétude; et

- 14.1.5 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.
- 14.2 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.
- 14.3 Le VENDEUR, ainsi que ses représentants, agents et ENTREPRENEURS, auront le droit, à tout moment jusqu'à l'ACHÈVEMENT FINAL des travaux, de pénétrer et d'être présents sur la PARCELLE pour remplir leurs obligations en vertu de ce CONTRAT. L'ACHETEUR n'aura, à aucun moment, le droit de prétendre à, saisir ou réclamer de quelque manière que ce soit la possession ou rétention des outils, de l'équipement ou des matériaux de construction du VENDEUR ou de ses ENTREPRENEURS et, en signant ce document, l'ACHETEUR renonce aux droits qu'il peut avoir à cet égard.

## 15. GARANTIES CONCERNANT LES TRAVAUX

15.1 Le VENDEUR devra –

- 15.1.1 rectifier les principaux vices de construction des TRAVAUX 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 PREVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux;
- 15.1.2 réparer les fuites du toit suite aux TRAVAUX 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 PREVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux.
- 15.2 La notification écrite mentionnée dans la clause 15.1 devra comporter suffisamment de détails concernant le défaut, le non-respect et/ou la déviation en question, faute de quoi les obligations du VENDEUR en vertu de la clause 15.1 seront considérées comme étant tombées en désuétude.
- 15.3 Les dispositions des sous-clauses 15.1.1, 15.1.2 et 15.4 ne devront s'appliquer qu'aux vices de construction, aux fuites de toit et/ou lacunes 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.
- 15.4 Le VENDEUR devra commencer la rectification ou la réparation (quel que soit le cas) en vertu de la clause 15.1 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.
- 15.5 Sauf disposition contraire contenue dans ce CONTRAT ou exigée par la loi, la PARCELLE est achetée et vendue sans aucune garantie, expresses ou tacites, et le VENDEUR ainsi que ses ENTREPRENEURS et/ou agents respectifs seront dégagés de toute responsabilité concernant les dommages et pertes subis par l'ACHETEUR en raison d'une panne, d'un DÉFAUT ou d'une lacune manifeste ou caché(e) existant ou survenant dans la PARCELLE ou les TRAVAUX.
- 15.6 Le VENDEUR ne sera en aucun cas responsable de la perte indirecte ou des dommages indirects résultant d'une panne, d'un DÉFAUT ou d'une lacune existant ou survenant sur la PARCELLE ou les TRAVAUX, qu'il/elle soit manifeste ou caché(e), et sa responsabilité se limitera spécifiquement aux éléments définis dans les clauses 14.1 et 15.1.
- 15.7 Le 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 15, avoir le droit à tout moment d'entrer ou d'être présents sur la PARCELLE ou dans l'HABITATION sur laquelle elle est construite, 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 15.7, les obligations du VENDEUR en vertu de cette clause 15.7 seront considérées comme étant tombées en désuétude.

## 16. RESPECT DES OBLIGATIONS

L'aboutissement de l'ACHEVEMENT PARTIEL des travaux constituera une reconnaissance complète et irrévocable de l'ACHETEUR que le VENDEUR a rempli toutes ces obligations en vertu de ce CONTRAT (sauf comme envisagé dans les clauses 14 et 15 et que le VENDEUR a droit au paiement sur-le-champ de la totalité du solde du PRIX D'ACHAT, à l'exception du montant de retenue de 100 000 US\$ payable en vertu de la sous-clause 4.2.2.2.3, plus tous les montants qui peuvent s'y ajouter, ainsi que les intérêts et autres charges (le cas échéant).

## 17. INSTRUCTIONS DONNÉES PAR L'ACHETEUR

- 17.1 L'ACHETEUR n'aura pas le droit, personnellement ou par l'intermédiaire de son agent, de donner des instructions aux ENTREPRENEURS, ouvriers et/ou sous-traitants employés pour entreprendre les TRAVAUX, ou toute autre personne employée par ou agissant au nom du VENDEUR.

17.2 Nonobstant toute disposition contraire contenue dans ce CONTRAT, si l'ACHETEUR, ou son agent, donne des instructions, le VENDEUR ne sera pas tenu responsable des pannes, défauts ou lacunes dans les TRAVAUX résultant de la mise en application des instructions susmentionnées.

## 18. OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION ET FINITIONS

L'ACHETEUR reconnaît et convient que –

18.1 le VENDEUR aura le droit de déléguer toutes ou une partie de ses obligations en vertu de ce CONTRAT, ou de sous-traiter à une autre personne l'exécution et/ou l'achèvement d'une partie ou portion des TRAVAUX, à condition cependant que cette exécution et/ou cet achèvement des TRAVAUX soit supervisé(e) par le VENDEUR. Cet ENTREPRENEUR et/ou autre sous-traitant sera, pour la période concernée, responsable devant le VENDEUR;

18.2 le VENDEUR ne sera, en aucun cas ou à aucun moment avant, pendant ou après l'achèvement des TRAVAUX, responsable des pertes indirectes et immatérielles de quelque nature que ce soit que l'ACHETEUR peut subir, à tout moment et pour quelque raison que ce soit, concernant la PARCELLE ou les TRAVAUX;

18.3 les finitions des TRAVAUX dans une maison témoin ou toute autre interprétation visuelle dans des documents marketing ou autres ne sont qu'à titre d'illustration, et il se peut que les TRAVAUX ne soient pas la réplique exacte de ces finitions, et les TRAVAUX excluront en particulier toutes décorations ou articles hors normes contenus dans ces documents marketing ou autres;

18.4 si le VENDEUR ne peut pas fournir les finitions exactes des TRAVAUX et les articles listés dans les SPÉCIFICATIONS, le VENDEUR aura le droit d'utiliser des finitions et articles de remplacement, à condition que ces finitions et articles de remplacement soient sensiblement similaires aux finitions des TRAVAUX et articles listés dans les SPÉCIFICATIONS;

18.5 qu'il n'aura, en aucun cas, le droit de réclamer une réduction du PRIX D'ACHAT, ou de prétendre à toute autre réclamation, suite à l'incapacité du VENDEUR de fournir les finitions exactes des TRAVAUX et les articles listés dans les SPÉCIFICATIONS comme envisagé dans la clause 18.4 ci-dessus; et

18.6 tous les matériaux en vrac requis pour les TRAVAUX et livrés sur la PARCELLE ne deviendront pas la propriété de l'ACHETEUR avant le paiement de la totalité du PRIX D'ACHAT. Tout excès de matériau livré sur la PARCELLE restera la propriété exclusive et absolue du VENDEUR.

## 19. CONSETEMENTS DE L'ACHETEUR CONCERNANT LA NÉGOCIATION DE LA PARCELLE

19.1 L'ACHETEUR reconnaît et convient que –

19.1.1 compte tenu de la nature du DÉVELOPPEMENT proposé et des différents éléments dont un acheteur doit prendre connaissance lorsqu'il achète sa part dans le DEVELOPPEMENT, si l'ACHETEUR souhaite NÉGOCIER la PARCELLE, 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. L'agent de vente et marketing et/ou agent immobilier désigné par le VENDEUR devra être désigné en vertu essentiellement des mêmes termes et conditions que l'agent de vente et marketing et/ou agent immobilier responsable de la vente en vertu de ce CONTRAT;

19.1.2 lorsque le VENDEUR désignera un agent de vente et marketing, il devra le faire *in rem suam* (Voir ANNEXE A) au nom de l'ACHETEUR; et

19.1.3 qu'il devra inclure une clause, selon les mêmes termes que cette clause 19.1, dans les documents qu'il utilise pour NÉGOCIER la PARCELLE, de façon à ce que le VENDEUR ait toujours le droit de désigner l'agent de vente et marketing quand la PARCELLE est NÉGOCIÉE.

19.2 Si l'ACHETEUR NÉGOCIE la PARCELLE, ou un intérêt dans la parcelle, il 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.

19.3 Lorsqu'il NÉGOCIERA la PARCELLE, l'ACHETEUR devra utiliser les documents prescrits à l'occasion par l'ASSOCIATION.

19.4 Nonobstant les dispositions de la clause 24, en cas de violation de cette clause 19, le VENDEUR aura le droit, à sa discrétion seule et absolue, de refuser l'accord écrit nécessaire pour NÉGOCIER la PARCELLE jusqu'à ce que les dispositions de cette clause 19 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 de donner son accord (conditionnel) écrit.



## 20. RESTRICTION SUR LA NÉGOCIATION EN FAVEUR DU VENDEUR

- 20.1 Nonobstant toutes dispositions contraires contenues dans ce CONTRAT, l'ACHETEUR ne devra en aucun cas NÉGOCIER la PARCELLE, avant la délivrance du CERTIFICAT D'ACHÈVEMENT FINAL sans le consentement écrit préalable du VENDEUR, que le VENDEUR peut refuser à sa discrétion seule et absolue.
- 20.2 Si l'ACHETEUR souhaite NÉGOCIER la PARCELLE 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 la PARCELLE avec une partie *bona fide* (Voir ANNEXE A), à condition que –
- 20.2.1 l'ACHETEUR ait uniquement le droit de NÉGOCIER la PARCELLE au même prix et selon les mêmes modalités contenues dans L'OFFRE DE L'ACHETEUR, qui s'appliqueront *mutatis mutandis* (Voir ANNEXE A);
- 20.2.2 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 la PARCELLE ou tout intérêt dans la parcelle avec cette tierce partie; et
- 20.2.3 si l'ACHETEUR ne NÉGOCIE pas la PARCELLE dans ladite période de 60 jours, et si l'ACHETEUR souhaite toujours NÉGOCIER la PARCELLE, il sera obligé de respecter une fois de plus les dispositions de cette clause 20.2.
- 20.3 Les dispositions des clauses 20.1 et 20.2 seront enregistrées comme des conditions restrictives en faveur du VENDEUR dans l'ACTE DE TRANSFERT de la PARCELLE de telle manière qu'elles soient en accord avec les dispositions de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER.
- 20.4 Si le VENDEUR et/ou l'ASSOCIATION prétend que l'ACHETEUR NÉGOCIE, a NÉGOCIÉ ou est sur le point de NÉGOCIER la PARCELLE, aux fins des dispositions des clauses 10, 19 ou 20 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 la PARCELLE.

## 21. SUBDIVISION NON ENREGISTRÉE

- 21.1 Il est noté qu'il se peut que la PARCELLE, soit, à la DATE DE SIGNATURE, une subdivision non enregistrée.
- 21.2 Il relèvera de la responsabilité du VENDEUR de fournir, dès que raisonnablement possible, l'approbation du PLAN DE SUBDIVISION et d'accorder les consentements requis dans le but de pouvoir enregistrer la PARCELLE comme PARCELLE à part. Tous les frais relatifs à et propres à cette demande seront à la seule charge du VENDEUR.

## 22. 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 que l'ACHETEUR soit responsable du paiement des honoraires convenus de l'agent de vente et marketing relatifs à la PARCELLE si cette TRANSACTION est annulée à cause du non-respect des modalités de la part de l'ACHETEUR. L'ACHETEUR reconnaît qu'aucun agent de vente et marketing, autre que celui nommé par le VENDEUR, n'est la cause réelle de cette TRANSACTION.

## 23. PÉNALTÉS POUR MANQUEMENT DE PROPOS

Nonobstant tous les autres droits que le VENDEUR peut avoir en vertu de ce CONTRAT, si les AVOCATS ont fait le transfert de la PARCELLE au nom de l'ACHETEUR mais que l'achèvement réel des TRAVAUX s'étend 6 mois au-delà de la DATE PRÉVUE D'ACHÈVEMENT PARTIEL des travaux à cause de retards causés par l'ACHETEUR, qui devront inclure, sans limitation, les retards résultant de la cessation des TRAVAUX, ou suite au non-paiement ou au paiement insuffisant des montants dus au VENDEUR en vertu de ce CONTRAT, VENDEUR aura le droit, après la fin de ladite période de 6 mois, 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.

## 24. VIOLATION ET ANNULATION

- 24.1 Si l'ACHETEUR ne respecte pas les termes de ce CONTRAT, et que cette violation se poursuit pendant une période de 10 jours après avoir 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 –
- 24.1.1 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
- 24.1.2 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.

- 24.2 Nonobstant les éléments susmentionnés, si l'ACHETEUR –
- 24.2.1 ne fournit pas la garantie pour le paiement du solde du PRIX D'ACHAT ou ne paye pas ce montant en espèces comme envisagé dans la clause 4.3; ou
- 24.2.2 ne paye pas le PRIX D'ACHAT (ou une partie de celui-ci);

alors le VENDEUR aura le droit d'annuler sommairement ce CONTRAT en adressant une notification écrite à l'ACHETEUR et de réclamer des dommages-intérêts à l'ACHETEUR pour les 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 de ces dommages.

- 24.3 L'ACHETEUR n'aura pas le droit de différer le versement d'un PAIEMENT ÉCHELONNÉ si le VENDEUR affirme que ce PAIEMENT ÉCHELONNÉ est dû et payable, suite à un litige entre le VENDEUR et l'ACHETEUR concernant les TRAVAUX. Si un tel litige survient, celui-ci sera soumis à un architecte indépendant désigné et convenu par les PARTIES, ou en cas de désaccord, à un architecte titulaire d'une licence pour exercer en République des Seychelles nommé par le METREUR-VERIFICATEUR, dont la décision à cet égard sera finale et exécutoire pour les deux PARTIES.
- 24.4 Si la retenue des PAIEMENTS ÉCHELONNÉS par l'ACHETEUR entraîne un retard de l'ACHEVEMENT PARTIEL des TRAVAUX, le VENDEUR aura droit à une prolongation juste et raisonnable du délai de la DATE PREVUE D'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX équivalente à la durée de ce retard.
- 24.5 Nonobstant tous les autres droits que le VENDEUR peut avoir en vertu de ce CONTRAT ou de la Loi, si les montants dus au VENDEUR en vertu de ce CONTRAT ne sont pas payés à la date d'échéance, le VENDEUR aura le droit d'exercer les droits qu'il peut avoir en vertu de la loi sur le privilège du constructeur, ou tout autre droit de rétention.
- 24.6 Si le VENDEUR manque à ses obligations et ne rectifie pas la situation dans les 20 jours qui suivent la réception d'une notification écrite de l'ACHETEUR lui demandant de remédier à ce manquement, alors l'ACHETEUR aura le droit –
- 24.6.1 de demander l'exécution spécifique immédiate des obligations du VENDEUR; ou
- 24.6.2 d'annuler ce CONTRAT, à condition qu'il s'agisse d'un manquement qui touche à l'essence même de ce CONTRAT et que le VENDEUR ne dédommage pas l'ACHETEUR en lui versant une compensation monétaire adéquate, auquel cas le *statu quo ante* (Voir ANNEXE A) des PARTIES sera rétabli et les dispositions de la clause 5.4 s'appliqueront mutatis mutandis (Voir ANNEXE A);

mais l'ACHETEUR n'aura aucun autre droit ou aucune autre réclamation à l'encontre du VENDEUR suite à ce manquement y compris le droit de réclamer des dommages-intérêts.

- 24.7 Si ce CONTRAT est annulé pour quelque raison que ce soit, ou en cas de litige entre les PARTIES de quelque nature que ce soit avant la DATE DE TRANSFERT, l'ACHETEUR, et toute les personnes revendiquant un droit d'occupation par le biais de l'ACHETEUR, seront obligés de quitter la PARCELLE, et il est expressément noté par les présentes qu'aucun bail ou autre droit d'occupation similaire en faveur de l'ACHETEUR, ou de toute autre personne, ne sera créé ou n'entrera en vigueur en raison de ce CONTRAT.

## 25. ARBITRAGE

- 25.1 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 les affaires envisagées dans ou survenant du fait de ce CONTRAT, ce litige sera soumis et déterminé par arbitrage conformément à cette clause 25.
- 25.2 Cette clause 25 ne devra pas empêcher l'une ou l'autre des PARTIES d'obtenir une mesure de redressement provisoire urgente auprès d'un tribunal compétent.
- 25.3 L'arbitrage aura lieu –
- 25.3.1 à Victoria, Mahé, République des Seychelles;
- 25.3.2 en partant du principe que le droit du CONTRAT sera le droit seychellois;
- 25.3.3 en présence uniquement des PARTIES et de leurs représentants légaux ou autres; et
- 25.3.4 en vertu de la Loi sur l'Arbitrage de la République des Seychelles (telle qu'amendée).
- 25.4 L'arbitre sera, si l'objet du litige concerne principalement –
- 25.4.1 une affaire juridique, un avocat ou un avoué en exercice, soit de la République des Seychelles, de la République d'Afrique du Sud, ou du Royaume-Uni exerçant depuis au moins 10 ans;

- 25.4.2 une affaire comptable, un comptable agréé en exercice, soit de la République des Seychelles, de la République d’Afrique du Sud ou du Royaume-Uni et exerçant depuis au moins 10 ans;
- 25.4.3 toute autre affaire, une personne indépendante convenablement qualifiée, soit de la République des Seychelles, de la République d’Afrique du Sud ou du Royaume-Uni et exerçant depuis au moins 10 ans.
- 25.5 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.
- 25.6 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 25.4 et les PARTIES protègent par les présentes l’Association du Barreau du Cap de Bonne Espérance (République d’Afrique du Sud) contre toutes réclamations résultant de la nomination de cette arbitre.
- 25.7 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.
- 25.8 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 25.4, et pour lequel les dispositions de cette clause 25 s’appliqueront *mutatis mutandis* (Voir ANNEXE A).
- 25.9 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 25, tout examen de celle-ci, et/ou pour obtenir une mesure de redressement provisoire en vertu de la clause 25.2.
- 25.10 Les dispositions de cette clause 25 –
- 25.10.1 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
- 25.10.2 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.

## 26. CAPACITÉ DU SIGNATAIRE

- 26.1 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.
- 26.2 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 26, 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.

## 27. NOTIFICATIONS ET DOMICILIUM

- 27.1 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 valablement signifiées/délivrées aux PARTIES –
- 27.1.1 en ce qui concerne le VENDEUR, à l’adresse spécifiée dans le point A2 de l’ECHEANCIER DU CONTRAT;
- 27.1.2 en ce qui concerne l’ACHETEUR, aux adresses physiques, au numéro de fax ou à l’adresse email spécifiés dans les points B.4, B.5 et B.6 respectivement de l’ECHEANCIER DU CONTRAT, ou à l’adresse physique de la PARCELLE, à condition que l’adresse physique de la PARCELLE 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), que la PARTIE concernée peut notifier à l'autre partie par écrit.

- 27.2 Toute notification, en vertu de ce CONTRAT, devra être adressée par écrit et –
- 27.2.1 si remise en main propre, être considérée comme ayant été reçue par le destinataire à la date de la remise;
- 27.2.2 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
- 27.2.3 si transmise par fax, considérée comme ayant été reçue par le destinataire un jour après l'envoi.
- 27.3 Pour les besoins de cette clause 27, 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.
- 27.4 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.

## 28. DIVERS

### 28.1 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.

### 28.2 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/fiduciaires 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.

### 28.3 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.

### 28.4 paiement et intérêts

- 28.4.1 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.
- 28.4.2 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.
- 28.4.3 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 acquittés 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.

### 28.5 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.

28.6 **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.

28.7 **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 explicite du VENDEUR.

28.8 **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.

28.9 **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.

28.10 **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.

28.11 **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.

28.12 **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 des lois de la République des Seychelles, 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.

28.13 **coûts**

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

28.13.2 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**

## EXPLANATORY NOTE

### 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**

**1. Nom complet:**  
(Indiquez M./Mme./Mlle)

**Nationalité :**

**Profession:**

**2. Adresse permanente:**

**3. 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:

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

**5. Nom et adresse des banquiers aux Seychelles:**

---

6. Nom du Notaire ou de l'Avocat:

---

7. Date d'arrivée aux Seychelles:

8. Détails du permis d'entrée:

---

9. Description du bien à acheter:

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

---

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

Valeur en Roupies:

---

11. Nom, adresse et nationalité du vendeur:

---

12. Prix d'achat en roupies:

---

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

---

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

---

15. 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)

---

---

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

---

17. 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](http://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](http://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 le POSTE DE MOUILLAGE auprès du BAILLEUR sous réserve des termes et conditions définis dans les CONDITIONS DE LOCATION et les 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, un directeur, un fidéicommissaire, un agent ou un représentant du PRENEUR, ou toute autre personne autorisée à signer au nom du PRENEUR.

\_\_\_\_\_  
(Nom complet en lettre d'imprimerie)

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 peuvent être signifiées et adressées, le *domicilium* (Voir ANNEXE A) du PRENEUR en vertu de la clause 17.1 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.....	40
1. INTRODUCTION.....	41
2. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION.....	41
3. SANCTION.....	44
4. COMMENCEMENT ET FIN.....	45
5. ACHÈVEMENT ET OCCUPATION DE L'AIRES LOUÉE.....	45
6. LOYER.....	45
7. FRAIS DE GESTION.....	46
8. DÉGÂTS OU DESTRUCTION.....	47
9. RENSEIGNEMENTS SUR LES VAISSEAUX.....	47
10. RÈGLES DE CONDUITE.....	48
11. ACCÈS DU BAILLEUR À L'AIRES LOUÉE ET AU VAISSEAU.....	48
12. RESTRICTIONS SUR LES DROITS DU PRENEUR.....	48
13. PAIEMENT INITIAL.....	49
14. VIOLATION ET ANNULATION.....	49
15. ARBITRAGE.....	50
16. CAPACITÉ DU SIGNATAIRE.....	51
17. NOTIFICATIONS ET <i>DOMICILIUM</i> .....	51
18. DIVERS.....	52
ANNEXES.....	54



## 1. INTRODUCTION

- 1.1 Le BAILLEUR a obtenu le droit de développer l'ILE 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, et souhaite conclure un contrat de location pour louer le POSTE DE MOUILLAGE spécifié dans le point I de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT. Le BAILLEUR souhaite louer ce POSTE DE MOUILLAGE, sous réserve et selon les dispositions du présent 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'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.2 "AIRES COMMUNES" désigne les aires du DEVELOPPEMENT autres que les PARCELLES enregistrées sur lesquelles des HABITATIONS ont été, ou doivent être construites, et inclut les AMELIORATIONS qui ont pu être apportées à ces AIRES COMMUNES;
- 2.1.3 "AIRES DE MOUILLAGE " désigne –
- 2.1.3.1 les POSTES DE MOUILLAGE sur les VOIES NAVIGABLES destinés au mouillage des VAISSEAUX; et
- 2.1.3.2 les aires sur la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT louées par l'ASSOCIATION pour le mouillage des VAISSEAUX de toute taille;
- y compris les brise-lames primaires et secondaires, les atténuateurs d'ondes, les lumières de l'entrée du port, et toutes les installations accessoires situées à l'intérieur de ces aires;
- 2.1.4 "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;
- 2.1.5 "ANNEXE" désigne une annexe de ce CONTRAT telle que modifiée et/ou complétée occasionnellement conformément à la clause 18.9;
- 2.1.6 "APPARTEMENT" désigne une unité (au sens attribué à ce terme dans l'article 2 de la LOI SUR LA COPROPRIETE) sur une COPROPRIETE;
- 2.1.7 "ARCHITECTE" désigne Dennis Moss Planners and Architects (Proprietary) Limited (numéro d'immatriculation 2003/007711/07), société privée de droit sud-africain et Raymond Alexander, architecte, PO Box 31246, Camps Bay, Le Cap, République d'Afrique du Sud, ou toute autre cabinet d'architectes, désigné, 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;
- 2.1.8 "ASSOCIATION" désigne l'Association de Gestion du Village de l'Île d'Eden enregistrée, ou à enregistrer, comme association en vertu de la Loi sur l'Enregistrement des Associations (Cap 201 du droit Seychellois);
- 2.1.9 "BAILLEUR" désigne Eden Island Development Company (Seychelles) Limited (N° d'immatriculation 843-959-1), société par actions de droit seychellois, et inclut son/ses successeur(s) en titre et ayant(s) droit(s);
- 2.1.10 "cet ACCORD" désigne le DOCUMENT DE SIGNATURE, les présentes CONDITIONS DE LOCATION et toutes les ANNEXES;
- 2.1.11 "COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT" désigne;

- 2.1.11.1 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 BAILLEUR par le GOUVERNEMENT;
- 2.1.11.2 Tout terrain remis en état et incorporé, au besoin, dans la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT en vertu du CONTRAT DE REMISE EN ETAT; et
- 2.1.11.3 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;
- 2.1.12 "COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT" désigne;
- 2.1.12.1 La portion de l'ILE D'EDEN actuellement développée en propriété résidentielle en tenure franche en vertu de la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER;
- 2.1.12.2 Tout terrain remis en état et/ou converti, au besoin, et incorporé dans la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT en vertu du CONTRAT DE REMISE EN ETAT; et
- 2.1.12.3 Tous autres agrandissements ou modifications de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT effectués, au besoin, par le BAILLEUR;
- Et inclut toutes les subdivisions, consolidations et fusions de celles-ci
- 2.1.13 "CONDITIONS DE LOCATION" désigne les conditions de location définies dans ce document, lues conjointement avec les informations fournies dans l'ECHEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.14 "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;
- 2.1.15 "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;
- 2.1.16 "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;
- 2.1.17 "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;
- 2.1.18 "DATE DE COMMENCEMENT" désigne la DATE DE POSSESSION DE L'HABITATION;
- 2.1.19 "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;
- 2.1.20 "DATE DE SIGNATURE" désigne la date à laquelle le BAILLEUR signe ce CONTRAT;
- 2.1.21 "DEVELOPPEMENT" désigne le développement de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT et de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT;
- 2.1.22 "DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL" désigne le développement de la COMPOSANTE COMMERCIALE DU DEVELOPPEMENT en un développement commercial et de commerces de détail et une marina;
- 2.1.23 "DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL" désigne la subdivision de la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT en PARCELLES individuelles, l'entretien de ces PARCELLES, la construction des HABITATIONS sur ces parcelles, et l'installation de certains équipements et installations de loisirs sur la COMPOSANTE RESIDENTIELLE DU DEVELOPPEMENT;
- 2.1.24 "DOCUMENT DE SIGNATURE" désigne le document de signature apparaissant dans le présent CONTRAT, lu conjointement avec les informations fournies avec l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.25 "DOCUMENTS DE VENTE" désigne les documents de vente prescrits pour la vente d'une VILLA et, le cas échéant, la location d'un POSTE DE MOUILLAGE (le cas échéant), et dont fait partie ce CONTRAT;
- 2.1.26 "DROIT DE MOUILLAGE" désigne le droit exclusif du PRENEUR d'utiliser et de jouir de l'AIRE LOUÉE conformément aux dispositions de ce CONTRAT;

- 2.1.27 "ECHEANCIER DU CONTRAT" désigne l'échéancier du contrat désigné comme tel, qui fait partie intégrante des DOCUMENTS DE VENTE;
- 2.1.28 "FRAIS DE GESTION" désigne les frais de gestion payables par le PRENEUR et relatifs à l'AIRE LOUÉE, conformément aux dispositions de la clause 7;
- 2.1.29 "GOUVERNEMENT " désigne le gouvernement de la République des Seychelles;
- 2.1.30 "HABITATION(S)" désigne chaque VILLA, MAISON, et IMMEUBLE EN COPROPRIETE qui compose le DEVELOPPEMENT;
- 2.1.31 "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 zones remises en état, le cas échéant;
- 2.1.32 "IMMEUBLE(S) EN COPROPRIETE" désigne un immeuble subdivisé (tel qu'envisagé dans la LOI SUR LA COPROPRIETE) construit sur une COPROPRIETE;
- 2.1.33 "LOI SUR LA COPROPRIETE" désigne la Loi sur la Copropriété (Cap 41A du droit seychellois) et ses modifications successives;
- 2.1.34 "LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER" désigne la Lois sur l'Enregistrement Foncier (Cap 107 du droit seychellois) (et ses modifications successives);
- 2.1.35 "LOYER ANNUEL" désigne le loyer annuel payable par le PRENEUR en vertu de ce CONTRAT;
- 2.1.36 "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);
- 2.1.37 "MANAGER" désigne toute personne ou organisme employé ou nommé par l'ASSOCIATION ou le bailleur pour gérer les AIRES DE MOUILLAGE et/ou les VOIES NAVIGABLES (ou des parties de celles-ci);
- 2.1.38 "NÉGOCIER, NÉGOCIE ou NÉGOCIATION" désigne, en ce qui concerne une UNITE, la négociation de l'UNITE ou de toute partie de celle-ci, ou la négociation des intérêts, de quelque nature que ce soit, se rapportant à l'UNITE (y compris, pour lever toute ambiguïté, les parts, les actions, les droits ou la participation dans l'entité ou la personne morale possédant cette UNITE) 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 tout autre grèvement de ou en relation avec cette UNITE ou partie de celle-ci, ou tout intérêt, de quelque nature que ce soit, concernant cette UNITE, 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;
- 2.1.39 "NON-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);
- 2.1.40 "PAIEMENT INITIAL" désigne un montant équivalent à 3 mois de FRAIS DE GESTION;
- 2.1.41 "PARCELLE" désigne toute parcelle (au sens attribué à ce terme dans la LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER), ainsi que toutes les AMELIORATIONS (le cas échéant) qui y ont été apportées;
- 2.1.42 "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;
- 2.1.43 "PARTIE(S)" désigne le BAILLEUR et le PRENEUR, ou l'un ou l'autre suivant le contexte;
- 2.1.44 "PLAN DE MOUILLAGE" désigne le plan des AIRES DE MOUILLAGE (ou d'une partie de celles-ci) ci-joint en ANNEXE B;
- 2.1.45 "POSTES 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;
- 2.1.46 "PRENEUR" signifie la personne mentionnée dans le point B de l'ECHEANCIER DU CONTRAT;
- 2.1.47 "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;

- 2.1.48 "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'acquiescer à une HABITATION en vertu du CONTRAT DE VENTE et de louer l'AIRE LOUÉE en vertu du présent CONTRAT;
- 2.1.49 "SERVICES" désigne les installations fournies relatives aux POSTES DE MOUILLAGE et/ou des 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;
- 2.1.50 "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*;
- 2.1.51 "US\$" désigne les dollars américains, à savoir l'unité monétaire légale des Etats Unis d'Amérique;
- 2.1.52 "VAISSEAU" désigne un bateau à flot de tout type, toute taille ou description;
- 2.1.53 "VILLA(S)" désigne un édifice indépendant, construit ou à construire sur une PARCELLE;
- 2.1.54 "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;
- 2.1.55 toute référence au singulier inclut le pluriel et *vice versa* (Voir ANNEXE A);
- 2.1.56 toute référence à des personnes physiques inclut les personnes morales et *vice versa* (Voir ANNEXE A);
- 2.1.57 toute référence à un genre inclut les autres genres (y compris le genre neutre); et
- 2.1.58 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 2 imposeront 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, se retire du CONTRAT DE VENTE en vertu de des clauses 5.3 ou 5.4 (quel que soit le cas) du CONTRAT DE VENTE, ce CONTRAT sera automatiquement résilié.
- 3.3 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 sera automatiquement résilié.

#### 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 prendra fin automatiquement 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 devra accepter 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, 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 qu'elle 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 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 stipulée dans le point J.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 J.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 7.1; et
- 6.4.2 l'augmentation mentionnée dans la clause 6.3 entrera en vigueur 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(e)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, le type et la taille du VAISSEAU du PRENEUR et tous autres facteurs, que le BAILLEUR peut, à sa seule discrétion, juger pertinents.
- 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, par 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 LESSEE 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 Tout arriéré dans le paiement des FRAIS DE GESTION sera porteur d'intérêt 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 qui s'y sont greffés au TAUX D'INTÉRÊT.
- 7.10 Les FRAIS DE GESTION ou les 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 se rapportant au PRENEUR qui seront calculées par le BAILLEUR, dans la mesure du possible, conformément aux principes suivants –
- 7.11.1 les dépenses qui proviennent directement de l'AIRE LOUÉE et qui incombent au PRENEUR;
- 7.11.2 les dépenses qui sont généralement attribuables à plusieurs POSTES DE MOUILLAGE à bail et qui 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 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 une période de temps 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 concernant –
- 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, fournir, par écrit les renseignements sur son VAISSEAU.
- 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 arrimée à l'AIRE LOUÉE.

## 12. RESTRICTIONS SUR LES DROITS DU PRENEUR

- 12.1 Sous réserve des dispositions de la clause 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 autrement et par le biais d'un contrat de sous-location ou autrement), 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 cet ACCORD 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 a contracté des dettes auprès du BAILLEUR et/ou l'ASSOCIATION relatives au LOYER MENSUEL, aux FRAIS DE GESTION ou à 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);

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 retards de loyer, les 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 ET ANNULATION

- 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 que le BAILLEUR lui a notifié, par écrit de le faire;
- 14.1.2 ne paye pas le LOYER ANNUEL ou les FRAIS DE SERVICE à la date d'échéance au cours d'une année calendaire de ce CONTRAT après que le BAILLEUR, dans le courant de cette année, l'a averti, en vertu de la clause 14.1.1, à plusieurs reprises (plus de deux);
- 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 temps raisonnable;
- 14.1.4 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;
- 14.1.5 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;
- 14.1.7 ne respecte pas le CONTRAT DE VENTE; ou
- 14.1.8 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 –
- 14.1.9 d'annuler ce CONTRAT;
- 14.1.10 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
- 14.1.11 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 le CONTRAT DE VENTE est annulé, résilié, pour quelque raison que ce soit, ce CONTRAT sera automatiquement annulé ou résilié.
- 14.5 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 à travers le 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).
- 14.6 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.
- 14.7 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 à l'encontre du 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 réparation provisoire urgente auprès 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'île 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'île 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'île Maurice, de la République d'Afrique du Sud ou du Royaume-Uni exerçant depuis au moins 10 ans.
- 15.5 Si les PARTIES n'arrivent pas à se mettre d'accord 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 clause 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 réparation 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 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
- 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'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 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 valablement signifiées/délivrées aux PARTIES –
- 17.1.1 le BAILLEUR – l'adresse spécifiée dans le point A2 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT; et
- 17.1.2 le PRENEUR – les adresses physiques, le numéro de fax ou l'adresse email (Voir l'adresse du CONTRAT DE VENTE spécifiée dans les points B.4, B.5 et B.6 de l'ÉCHÉANCIER DU CONTRAT), ou l'adresse physique de l'HABITATION du PRENEUR;
- ou à toute adresse en République des Seychelles que la PARTIE concernée peut notifier, 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 signature

Ce CONTRAT ne sera pas exécutoire pour le VENDEUR jusqu'à ce qu'il ait signé le CONTRAT. 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.

### 18.2 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.

### 18.3 autres assurances

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

### 18.4 paiement et intérêts

18.4.1 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.

18.4.2 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.

18.4.3 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 s'ils sont payés à la date d'échéance, être porteurs d'intérêts de la date d'échéance à la date de leur paiement.

18.4.4 Such interest shall be –

18.4.4.1 calculés au TAUX D'INTÉRÊT; et

18.4.4.2 capitalisés mensuellement (arriérés) sur le solde dû.

### 18.5 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.

### 18.6 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.

### 18.7 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 désigner une autre partie en tant qu'ACHETEUR en vertu de ce CONTRAT, cette compagnie ou autre entité à créer, ou cette partie désignée 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.

18.8 **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.

18.9 **modification**

Aucun ajout à, aucune 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).

18.10 **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.

18.11 **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 engagements 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.

18.12 **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 des lois de la République des Seychelles, 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.

18.13 **coûts**

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

18.13.2 Le PRENEUR devra payer Les droits de timbre (s'il y en a) toutes les frais/charges (le cas échéant) imposé(s) par le GOUVERNEMENT et tous les déboursements encourus à l'égard de ce CONTRAT.

