

CONTRAT DE RESERVATIONENTRE LES SOUSSIGNES

1°/ La société CAPRI, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros, ayant son siège social à PEYMEINADE (Alpes Maritimes), 10, avenue du Général de Gaulle,

Ladite société représentée par Monsieur Patrick JACOT, Gérant de ladite société, nommé à cette fonction, dûment habilité à cet effet en vertu des statuts.

La société CAPRI, ci-après dénommée LE RESERVANT,

2°/ Et

Ci-après dénommée LE RESERVATAIRE,

Agissant conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois, sans possibilité de cession du présent contrat ou de substitution à celui-ci même avec solidarité.

Lesquels préalablement aux conventions objet des présentes, on exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°/ Opération de construction :

La Société CAPRI envisage de réaliser une opération de construction d'un ensemble immobilier pour une surface hors œuvre nette globale minimale de 1 285,50 m<sup>2</sup> et une surface hors œuvre brute de globale minimale de 1 888,50 m<sup>2</sup>, sur un terrain situé à CANNES 06400 , 46 rue Georges Clémenceau,

Cadastré savoir :

- Section BP 246/381/380/247 pour une superficie de 691 m<sup>2</sup>

Les caractéristiques prévisionnelles de la construction, en ce qui concerne la partie réservée sont indiquées dans une note technique sommaire ci-après annexée après signature des parties.

LE RESERVANT entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris les biens réservés.

RESERVATION CONTRACTBETWEEN THE UNDERSIGNED

1°/ The company CAPRI, a limited liability company with a capital of 1000 Euros, having its registered office at 10, avenue du Général de Gaulle, PEYMEINADE (Alpes Maritimes),

Represented by Mr Patrick JACOT, director, appointed to these duties and duly authorised for the present purposes by virtue of the articles of association.

Hereinafter called the "DEVELOPER"

2°/ And

Hereinafter called the "PURCHASER",

Acting joint and severally, without such fact being repeated each time. It is not possible to assign the present contract or be substituted in it, even with joint and several liability.

Prior to considering the present arrangements, the parties make the following preamble

PREAMBLE

1°/ Construction project:

CAPRI plans to build a real estate complex with a minimum net overall floor surface area of 1,285.50 m<sup>2</sup> and a gross overall floor surface area of 1,888.50 m<sup>2</sup>, on land located at 46 rue Georges Clémenceau, CANNES 06400,

Land registry references:

- Section BP 246/381/380/247 with a surface area of 691 m<sup>2</sup>

The planned building characteristics of the reserved part of the premises are stated in the summary specifications attached hereto, after being signed by the parties.

The DEVELOPER intends to reserve the right to make additions and changes to the surface area and the characteristics of the building, including in the Reserved Premises.

It is noted that such modifications may not, under any circumstances, use materials or components of inferior quality.

Il est ici précisé que ces modifications ne pourront en aucun cas entraîner l'utilisation de matériaux ou de composants de qualité moindre.

2°/ Délai prévisionnel d'exécution :

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux sera fixé au plus tard ..... si la signature de l'acte de vente du terrain se réalise. Il sera majoré de plein droit au titre des clauses usuelles de suspension, telles qu'intempéries, grèves, redressement ou liquidation judiciaire de l'une des entreprises exécutant les travaux.

3°/ Sur l'application de la Loi du 10 juillet 1965 :

Le RESERVANT déclare que l'ensemble immobilier à édifier est soumis au régime de la copropriété tel qu'il est régi par la Loi du 10 juillet 1965.

3° bis/ Sur le permis de démolir :

Le RESERVANT déclare qu'un permis de démolir a été délivré par la Mairie de CANNES le 6 décembre 2007 sous le numéro PD 060 29 07 0031 ; ledit permis de démolir est purgé des recours des tiers à ce jour.

4°/ Sur le permis de construire :

Le RESERVANT déclare qu'il a obtenu auprès des services compétents de la Commune de CANNES, un permis de construire portant sur l'édification de 23 logements, le 15 avril 2008, sous le numéro PC 06 029 07 00 99. Ledit permis est purgé des recours des tiers à ce jour.

**RESERVATION**

Le RESERVANT dans les conditions de l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation s'engage à l'égard du RESERVATAIRE à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées aux présentes.

Durant le délai ci-après convenu, le RESERVANT s'interdit de proposer la vente desdits biens à quelque personne que ce soit, autre que le RESERVATAIRE.

En contrepartie, le RESERVATAIRE, s'engage à effectuer le versement de la somme de Euros

à un compte à son nom en la comptabilité de Maître Philippe CLERC, Notaire à MOUGINS, 141 avenue Marcel Védrine, à titre de dépôt de garantie, indisponible incessible et insaisissable, faute de quoi la présente réservation sera nulle, dans un délai de quinze jours de la signature des présentes.

2°/ Planned delivery date:

The planned delivery date of the works will be fixed at ..... at the latest, if the purchase deed for the land is signed. It will be automatically extended by any of the usual causes for suspending the works, such as bad weather, strikes, judicial reorganisation or liquidation of any of the contractors carrying out the works.

3°/ Concerning the application of the law of 10 July 1965 :

The DEVELOPER declares that the complex being built will be a condominium, governed by the law of 10 July 1965.

3° b/ The demolition permit :

The DEVELOPER declares that a demolition permit was issued by the town hall of CANNES on 6<sup>th</sup> December 2007 under number PD 060 29 07 0031; the said demolition permit is now free of any third party objections.

4°/ The building permit :

The DEVELOPER declares that it obtained a building permit on 15 April 2008 from the appropriate department of the town hall of Cannes, n° PC 06 029 07 00 99, to build 23 apartments. The said permit is now free of any third party objections.

**RESERVATION**

Under the conditions of section L 261-15 of the French Building and Housing Code, the DEVELOPER undertakes towards the PURCHASER to reserve the Premises for him, the nature and building characteristics of which are described herein.

During the time period agreed below, the DEVELOPER must not offer the Premises to sale to any person other than the PURCHASER.

In return, the PURCHASER undertakes to pay the amount of €

into an account opened in his name in the accounts of Maître Philippe CLERC, notary at 141 avenue Marcel Védrine, MOUGINS, with a period of 15 days from the signing hereof, as a blocked, not transferable and not distrainable deposit, otherwise the present reservation shall be null and void.

The present reservation is granted for a period of 6 months.

If, upon expiry of this time period, the legal, technical and financial conditions have not

La présente réservation est consentie pour une durée de 6 mois.

Si à l'expiration de celle-ci, à défaut d'avoir pu satisfaire aux conditions juridiques, techniques et financières rendant possible l'opération, la vente des biens objet de la réservation n'a pu être offerte, le dépôt de garantie sera restitué au RESERVATAIRE comme il est dit ci-après sous le paragraphe « Dépôt de Garantie », sauf convention contraire des parties.

### BIENS RESERVES

Un appartement portant le numéro \_\_\_\_\_, situé au ..... étage, d'une superficie de .....m<sup>2</sup> surface habitable et d'un parking N° \_\_\_\_\_, comprenant :

### PRIX

Le prix **ferme et définitif** (sauf accord des parties) des biens réservés est de :

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE INCLUSE au TAUX DE 19,60 %.

Soit un prix hors taxes de :

Et la T.V.A. au taux de 19,60 % d'un montant de :

Le prix ne comprend pas :

- Les frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de publicité foncière.
- Les frais et charges des emprunts du RESERVATAIRE
- Les frais des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation, qui seraient demandés par le RESERVATAIRE.
- La quote-part dans les charges du règlement de copropriété de l'ensemble dont font partie les biens réservés.

### MODALITES DE PAIEMENT

Le prix tel qu'il est déterminé à l'article précédent ci-dessus sera payable en fonction de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation comme suit :

- 30 % à l'acte de vente notarié
- 05 % au stade fondations achevées et plancher bas coulé.

made the development project possible and the Reserved Premises have not been able to be offered, the deposit will be returned to the PURCHASER as stated below in the paragraph "Deposit", unless otherwise agreed by the parties.

### THE RESERVED PREMISES

An apartment shown as number \_\_\_\_\_, situated on the ..... floor, with a surface area of ..... m<sup>2</sup> habitable surface area, and a parking space n° ..... comprising:

### PRICE

The **firm and final** price (unless otherwise agreed by the parties) of the Reserved Premises is:

INCLUDING VALUE ADDED TAX at the rate of 19,60 %

Price excluding VAT:

VAT @ 19,60 % :

The price does NOT include:

- the notary's costs and fees, the registration tax.
- the costs and charges of any loans taken out by the PURCHASER
- the costs of any additional works requested by the PURCHASER in addition to those planned on the date of the reservation.
- the share of condominium charges of the building in which the Reserved Premises are located.

### MEANS OF PAYMENT

The price, shown in the previous article, will be payable in accordance with section R. 261-14 of the French Building and Housing Code, as follows:

- 30 % when the deed of sale is signed at the notary's
- 05 % when the foundations are finished and the ground floor has been cast
- 20 % when the carcass is finished.
- 15 % when the roof is finished.
- 15 % when the windows have been fitted

20 % au stade gros œuvre achevé.  
 15 % au stade de la mise hors d'eau.  
 15 % au stade de la mise hors d'air.  
 10 % au stade de l'achèvement.  
 05 % à la livraison

L'avancement des travaux sera valablement justifié par une attestation du Maître d'Œuvre et envoyée en lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE.

Les fractions payables en fonction de l'avancement des travaux seront exigibles dans le délai de quinze jours à date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

### FINANCEMENT

Si le réservataire déclare avoir l'intention de solliciter un prêt pour le financement de l'acquisition des locaux objet des présentes, il s'engage à déposer auprès de tous organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt dans un délai n'excédant pas quinze jours à compter de la signature des présentes. Il devra justifier de cette demande au réservant par la production d'une lettre émanant du ou des organismes financiers sollicités par lui.

Il s'oblige, en outre, à notifier au réservant l'obtention du ou des prêts sollicités, définie comme l'acceptation de l'offre, ou le refus du ou des organismes prêteurs à lui consentir le prêt, dans un délai maximum de 2 mois à compter du dépôt de la demande.

A défaut de ces justificatifs dans les délais indiqués ci-dessus, le réservant pourra considérer la présente faculté d'acquiescer offerte au réservataire comme caduque et lui restituera alors le montant du dépôt de garantie. En pareil cas, il devra en informer le réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le réservataire déclare ne pas avoir recours à un prêt pour financer son acquisition, il devra faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante :

***« Je soussigné, reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir de la loi du 13 juillet 1979.***

En cas de réalisation de cette condition, un acte le constatant sera dressé par le Notaire ayant reçu la vente, à l'occasion duquel l'acquéreur devra verser les sommes exigibles en fonction de l'état d'avancement des travaux, au jour de la signature dudit acte.

Dans cette hypothèse, l'acquéreur supportera outre les frais d'acte de vente sous conditions suspensives, ceux afférents à l'acte destiné à constater la réalisation de cette condition.

### FORME DE L'ACTE DE VENTE

Si les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération sont réunies dans le délai de validité des présentes, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire, le projet de l'acte de vente des biens objet de la présente convention.

Conformément à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, la

10 % when the building works are finished  
 05 % upon delivery

The progress of the works will be validly justified by a certificate issued by the Master of the Works, sent to the PURCHASER by registered letter with acknowledgement of receipt.

The stage payments, payable as the works progress, will be due within fifteen days of receipt of the said registered letter with acknowledgement of receipt.

### FUNDING

If the PURCHASER intends to use a loan to finance the purchase of the Premises, he undertakes to send to the lenders of his choice all the necessary documents to prepare the loan application, within a period not exceeding fifteen days from the date of signing these presents. He must justify to the Developer that he has done so by presenting a letter from the financial organisations he has applied to.

He also undertakes to inform the Developer that the loan(s) have been obtained, defined as the acceptance of the offer, or the refusal of the lenders to grant him a loan, within a maximum period of 2 months from the date of making the application.

If the documents in proof are not presented within the above timeframe, the Developer may consider the present purchase option as null and void, and the deposit will then be reimbursed. In such a case, he must inform the Purchaser by registered post with AR.

If the Purchaser declares he does not need a loan to finance the purchase, he must write out by hand, above his signature, the following acknowledgement:

***"I, the undersigned, acknowledge that I have been informed that if I do need a loan, I will not be able to claim the protection of the law of 13<sup>th</sup> July 1979.***

If and when such condition is fulfilled, a deed establishing it will be prepared by the Notary recording the final sale, at which time the purchaser will have to pay the monies due based on the state of progress of the building works, on the date of signing the said deed.

In the case, the Purchaser will pay, in addition to the costs of the deed of sale under conditions precedent, the costs of the deed that establishes that the condition has been fulfilled.

### LEGAL FORM OF THE DEED OF SALE

If the legal, technical and financial conditions are satisfied within the period of validity of these presents to allow the project to be built, the DEVELOPER will serve notice of the draft deed of sale of the Premises upon the PURCHASER by registered post with acknowledgement of receipt or through a bailiff.

In accordance with section R.261-30 of the Building and Housing Code, the notice must be sent at least one month prior to the date planned for signing the final deed of sale at the notary's

notification doit être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification, étant précisé que la date convenue aura été ixée préalablement en accord avec le RESERVATAIRE.

Si le RESERVATAIRE ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui sera adressée huit jours à l'avance pour un second rendez-vous.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, où s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition, et le RESERVANT pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation, sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le RESERVANT pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il a été dit ci-dessus.

#### CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente des biens objet de la présente réservation, si elle est réalisée aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du code Civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeuble à construire portant sur des locaux à usage d'habitation, savoir :

- La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R 261-17 à R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de se substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, cela sans le concours de l'acquéreur conformément à l'article R 261-23 du même code.

- Le vendeur conservera les pouvoirs de maître d'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cessions de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

- La vente aura lieu avec garantie de contenant du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, toute différence de 5 % en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

- L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après achèvement au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation des biens objet de la réservation, et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R 261-14 du même code.

office. The date - which will have been agreed in advance with the PURCHASER - will be mentioned in the notice.

If the PURCHASER fails to turn up to sign the deed of sale on the agreed date, he will be sent a summons by registered post with acknowledgement of receipt, eight days in advance, for a second appointment.

If the PURCHASER makes known his intention not to complete the sale, or if he does not turn up to the two appointments arranged for signing the deed of sale, or turns up but refuses to sign or does not pay the part of the price due at that time, the PURCHASER shall be considered to have waived the purchase and the DEVELOPER will be free to dispose of the Reserved Premises.

Similarly, any demand made by the PURCHASER to insert into the deed of sale any provisions that do not comply with those in the present reservation contract will be considered as a pure and simple refusal to purchase, and the DEVELOPER will then be free to dispose of the Reserved Premises as stated above.

#### CONDITIONS OF THE SALE, IF IT CLOSES

The sale of the Premises, if it closes, will be signed in the form "off plan", in application of section 1601-3 of the Civil Code, under the usual conditions of sale of residential properties under construction, namely:

- the sale will include one of the refund or completion guarantees provided under sections R.261-17 to R.261-24 of the Building and Housing Code. The Seller alone shall have the choice of the form of guarantee provided, and the option of substituting a refund guarantee for the completion bond described in section R.261-21 of the Building and Housing Code, without consulting the purchaser, in compliance with section R.261-23 of the same code.

- the seller will retain its authority as master of the works and will also have the irrevocable authority to sign, after the sale (if it closes), any agreement to assign land, common courtyards, covenants, etc. necessary for building the development, and to apply for building permits or administrative authorisations that may be useful or necessary for the building project to be completed.

- the sale shall take place with a guarantee of the surface area of the land and the surface area and dimensions of the Premises. However, any difference below 5% of the surface area or dimensions shown on the plans will be considered as acceptable and cannot give rise to any claims.

- Le paiement des fractions du prix payables à terme sera garanti par un privilège de vendeur et l'action résolutoire.

- La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable, une indemnité égale à 10 % du prix, sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution, de demander la réparation du dommage effectivement subi.

- Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code Civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même dans des conditions identiques des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

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

#### DEPOT DE GARANTIE

En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité du dépôt de garantie cessera, et son montant sera viré par le dépositaire, au compte du vendeur, pour servir au paiement de la fraction du prix exigible au jour de la signature de l'acte de vente, à due concurrence.

Au cas où les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération n'étant réunies, le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus spécifié, le montant du dépôt de garantie sera purement et simplement remboursé au RESERVATAIRE, qui ne pourra prétendre à rien de plus que ce remboursement.

Au cas où la vente serait offerte et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des causes mentionnées aux alinéas b, c, de et e de l'article R 261-31 ci-après reproduit du Code de la Construction et de l'Habitation, il devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire.

A défaut de contestation par le RESERVANT dans le délai de quinze jours après émission de la demande, le dépositaire devra rembourser le dépôt sans retenue ni pénalité, dans le délai maximum de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE.

En cas de contestation de la part du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après décision de justice.

Au cas où la vente ayant été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour une raison autre que celle prévue aux alinéas b, c, d et e de l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dépôt de garantie sera acquis au RESERVANT et son montant sera versé par le dépositaire, sur justification par le RESERVANT de la notification de l'offre de vente visée ci-dessus et si dans un délai de 45 jours à compter de l'envoi de cette offre, le RESERVANT n'a pas reçu une demande de remboursement du RESERVATAIRE faite ainsi qu'il et

- the owner will only be able to enter into possession after completion of the Premises, in the meaning of section R261-1 of the Building and Housing Code and payment of the balance of the price, subject to section R.261-14 of the same code.

- the payment of the stage payments will be guaranteed by a vendor's lien and termination clause.

- in case of termination of the sale, the party responsible for its termination shall be liable to pay compensation equal to 10% of the price, without prejudice for the party invoking the termination to demand redress of the prejudice actually suffered.

- the seller will be obliged to guarantee visible defects upon delivery to the purchaser in the meaning of section 1642-1 of the Civil Code; it is noted that the seller will be discharged from such liability if, within the period fixed in the aforesaid section, the purchaser has not reported the defects that he may have found. The same shall apply, under the same conditions, for any non compliance in relation to the specifications in the deed of sale.

- the seller shall be obliged to guarantee against latent defects, under the conditions of section 1646-1; it is noted, for its application, that the starting date of the guarantee shall be the date of handover of the works done by the seller, whether or not any reservations have been expressed.

#### DEPOSIT

If the sale closes, the deposit will be released and it will be paid over by the deposit holder to the Seller's account, in part payment and within the limit of the part of the price due on the day of signing the final deed of sale.

If the legal, technical and financial conditions do not allow the project to go ahead and the DEVELOPER does not offer the sale during the time period specified above, the deposit will be purely and simply refunded to the PURCHASER, who will not be able to claim anything else beyond this refund.

If the sale is offered but the PURCHASER waives the right to buy for any of the reasons mentioned in paragraphs b, c, d and e of section R.261-31 transcribed below from the Building and Housing Code, he must serve notice of his demand for a refund, stating his reasons, upon the DEVELOPER and the deposit holder.

If the DEVELOPER does not express any contestations within fifteen days of the demand being sent, the deposit holder must refund the deposit without any withholding or penalty, within a maximum period of three months after the PURCHASER's demand.

dit ci-dessus.

### REPRODUCTION DES TEXTES

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, les dispositions des articles R 261-28 à 31 sont reproduites littéralement ci-après :

« Article R 261-28 : le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an, ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans ».

« Article R 261-29 : le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un Notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique comportant une rubrique par RESERVATAIRE ».

« Article R 261-30 : le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de signature de cet acte ».

« Article R 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalités au RESERVATAIRE :

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

Dans les cas prévus au présent article le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au vendeur ou au dépositaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

### REMISE DES PIECES

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et ses annexes, savoir : la notice technique et les plans des locaux vendus.

If the DEVELOPER expresses a contestation, the deposit will only be released by decision of the courts.

If the sale is offered but the PURCHASER backs out of the purchase for any reason other than those stated in paragraphs b, c, d and e of article R.261-31 of the Building and Housing Code, the deposit will be kept by the DEVELOPER; it will be paid over by the deposit holder, upon justification by the DEVELOPER that notice of the offer of the sale, referred to above, was made and if, within a period of 45 days from the date of sending such offer, the DEVELOPER has not received a demand for refund from the PURCHASER sent as described above.

### TRANSCRIPTION OF THE TEXTS OF LAW

To comply with the provisions of section R.261-17 of the French Building and Housing Code, the articles R 261-28 to 261-31 of said Code are transcribed below

**Article R.261-28** "The deposit shall not exceed 5% of the provisional purchase price if the deadline for completing the sale is less than one year in the future. This percentage is limited to 2% if the deadline is between one and two years in the future. No deposit can be demanded if the deadline is over two years in the future".

**Article R.261-29** "The deposit is paid into a special account opened in the name of the Purchaser in a Bank or establishment specially authorised for such purposes, or with a Notary. The deposits paid by Purchasers of different lots of the same condominium may be grouped together in the same special account, comprising of one section per Purchaser".

**Article R.261-30** "The Developer shall send the draft deed of sale to the Purchaser at least one month prior to the date set for signing the said deed".

- Article R.261-31** "The deposit is repaid without deduction nor penalty to the Purchaser,
- a) If the purchase does not complete for reasons caused by the Vendor before the deadline stated in the contract.
  - b) If the purchase price is more than 5% higher than the provisional price, after revision, if any, in conformity with the conditions of the preliminary contract. This shall apply whatever the other reasons for the price increase may be, even if the cause is an increase in the surface area of the property or an improvement in its quality.
  - c) If the loans planned for in the preliminary contract are not obtained or sent through, or if they are 10% less than planned for in the said contract.
  - d) If any of the elements of equipment planned in the preliminary contract are not to be provided.
  - e) If the building or part of the building concerned by the contract undergoes a reduction in surface area or in quality that reduces its value by more than 10%.

In the cases set out in the present article, the Purchaser notifies his demand for

### MODALITES DE RETRACTATION

Conformément à l'article 20 de la Loi 89-1010 du 31 décembre 1989 (article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE qui pourra dans un délai de sept jours à compter de la réception de cette lettre, exercer une faculté de rétractation par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception au RESERVATAIRE.

Dans ce cas, le dépôt de garantie s'il a été effectué, devra être restitué au RESERVATAIRE, par le dépositaire, sans retenue ni pénalités, dans les meilleurs délais. A cet effet, la rétractation sera notifiée par le RESERVATAIRE au dépositaire dans la même forme que ci-dessus.

### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Pour le RESERVANT, en son siège social,
- Pour le RESERVATAIRE, en sa demeure sus-indiqué.

En deux exemplaires originaux,

Fait à

Le

Pour le RESERVANT

Et à

Le

Pour le RESERVATAIRE

repayment to the Vendor and the escrow by registered letter with acknowledgement of receipt.

With reserve for justification by the depositor of his right to be repaid, the reimbursement shall be made within three months of that demand."

### HANDING OVER OF DOCUMENTS

The PURCHASER acknowledges that he has received a copy of the present contract and its appendices, namely: the technical specifications and the plans of the Premises.

### COOLING OFF PERIOD

In compliance with article 20 of law n° 89-1010 of 31 December 1989 (article L 271-1 of the Building and Housing Code), the present reservation contract will be sent by registered post with acknowledgement of receipt to the PURCHASER, who will be allowed seven full days from the date of receipt of the letter to back out of the purchase, by sending a registered letter with acknowledgement of receipt to the DEVELOPER.

In such a case, the deposit, if paid, will be refunded to the PURCHASER, by the deposit holder, with no withholdings or penalties, as soon as possible. For this purpose, the deposit holder will be informed by the PURCHASER in the same way as above.

### DOMICILE

For the execution of the present and subsequent acts, the parties elect domicile as follows:

- the DEVELOPER: at its registered office,
- the PURCHASER: at his home address, first above written.

Two original copies

Signed in

Date:

For the DEVELOPER

And signed in

Date:

For the PURCHASER

