



ARTICLE 1 - REFERENCE DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

Le RESERVANT est bénéficiaire de deux promesses unilatérales de vente consenties par Paris & Métropole Aménagement portant sur des terrains situés au sein de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul à PARIS (75014), sis 82-86 avenue Denfert Rochereau, dit "lot Denfert" et 72-76 avenue Denfert Rochereau dit "lot Robin Oratoire", et formant ensemble l'assiette d'un ensemble immobilier nommé Façade Denfert composés de deux projets.

Ces deux promesses de vente forment un tout indivisible, de telle sorte que le sort de la promesse de vente Denfert est lié au sort de la promesse de vente Robin/Oratoire.

Le terrain d'assiette du programme dit "lot Denfert" est situé dans la ZAC Saint-Vincent de Paul, cadastrée AC n°21, pour une superficie de 1 592 m².

Un permis de construire a été déposé le 29 juillet 2025, portant le numéro PC 075 114 25 V0025, en vue de réaliser une opération immobilière représentant une surface de plancher de 5 450 m² en R+6, composée prévisionnellement d'une salle de musique située au rez-de-chaussée, une salle d'exposition et son café située en rez-de-chaussée et au 1er étage, 30 logements en accession libre, 28 logements locatifs intermédiaires et 83 places de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol. Cet ensemble immobilier sera régi par le régime de la copropriété et pourra faire l'objet d'une division en volumes. Dans le cas où une division en volumes serait réalisée, une AFUL ou une ASL ayant vocation à gérer les éléments communs aux différents volumes serait mise en place, dont l'ensemble des propriétaires seraient membres de plein droit.

Le permis de construire du lot Denfert est en cours d'instruction.

Le terrain d'assiette du programme dit "lot Robin Oratoire" est situé dans la ZAC Saint-Vincent de Paul, cadastrée AC n°20, pour une superficie de 5 308 m².

Un permis de construire a été déposé le 29 juillet 2025, portant le numéro PC 075 114 25 V0026, en vue de la réhabilitation de 2 bâtiments allant jusqu'en R+3 afin d'y réaliser une surface de plancher de 7 294 m² composée prévisionnellement de 7 commerces en rez-de-chaussée et sous-sol, un restaurant en rez-de-chaussée et sous-sol, deux ateliers d'artistes en rez-de-chaussée, des bureaux en rez-de-chaussée, un théâtre au 1er étage et son café en rez-de-chaussée, 26 logements en accession libre, 22 logements locatifs intermédiaires et 7 logements d'un foyer social avec leur entrée indépendante. Une chapelle, propriété de Paris & Métropole Aménagement, est située au sein du Bâtiment Oratoire.

Etant précisé que:

- le bâtiment Robin ne disposera pas d'ascenseur,
- le bâtiment Oratoire disposera d'un ascenseur; toutefois le dernier niveau (4ème étage) de la cage G dudit bâtiment Oratoire ne sera pas accessible en ascenseur.

Etant également précisé que la cour située au cœur du bâtiment dit "Robin" est une cour publique, dont l'aménagement sera réalisé par Paris & Métropole Aménagement. La Cour du Bâtiment Robin et les passages sous porche seront intégrés dans le domaine public de la Ville de Paris et la Chapelle conservée par Paris & Métropole Aménagement.

Afin de maintenir et garantir l'accès de façon continue à la Chapelle et au Restaurant, depuis la cour Oratoire, une servitude de passage grevant le volume destiné à recevoir la cour Oratoire au profit de la Ville de Paris (domaine public et futur propriétaire du Volume Chapelle) sera constituée. Elle bénéficiera au propriétaire du Volume destiné à recevoir la Chapelle, et plus largement au public extérieur, et notamment à la clientèle du Restaurant, durant les horaires d'ouverture de la cour Oratoire, soit tous les jours de 9h à 19h du lundi au dimanche.

Le permis de construire du lot Robin Oratoire est en cours d'instruction.

Ces ensembles immobiliers feront l'objet d'une division en volumes avec constitution d'une ASL ou d'une AFUL chargée de gérer les éléments communs, dont l'ensemble des propriétaires seraient membres de plein droit. Certains volumes (dont ceux à usage de logement) seront soumis au régime de la copropriété.

ARTICLE 2 – SORT LIE DES CONTRATS DE RESERVATION

En cas de réservation portant sur un ou plusieurs logements et un (ou plusieurs) parking(s), les contrats seront liés, de telle sorte que la caducité de l'un entraînera la caducité de l'autre. Par ailleurs, les signatures des actes authentiques par devant notaire devront intervenir de manière concomitante.

ARTICLE 3 – AUGMENTATION DES SURFACES DE PLANCHER CONSTRUITES POSTERIEUREMENT A L'ACHEVEMENT DU PROGRAMME IMMOBILIER

Si après l'achèvement du programme de Construction constaté par le dépôt à la Mairie de Paris, de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité du programme de construction, et pendant toute la durée de la ZAC, et ce jusqu'à sa clôture, de nouvelles surfaces de plancher étaient créées par rapport à celles vendues aux termes de l'acte de vente à intervenir auprès de Paris & Métropole Aménagement ou celles régularisées jusqu'à la conformité, un intéressement sera dû par les acquéreurs en état futur d'achèvement calculé en multipliant les mètres carrés supplémentaires obtenus aux termes de leur autorisation d'urbanisme, par les prix unitaires au mètre carré de SPC, figurant à l'acte de vente à consentir par Paris & Métropole Aménagement au Réservant devenu Vendeur.

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

JANV 2025

ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES

Cet intéressement sera majoré de la TVA au taux alors en vigueur, ou de toute autre taxe qui viendrait à y être substituée.

L'intéressement devra être payé par le titulaire du permis de construire à Paris & Métropole Aménagement dans les trente (30) Jours du caractère définitif du permis de construire autorisant la construction des surfaces de plancher supplémentaires.

Par suite, cette disposition devra impérativement être rappelée littéralement dans chaque acte d'aliénation de tout ou partie des biens dépendant du programme de construction, ou aux termes des documents relatifs à l'organisation juridique du programme de construction à édifier pendant la durée du traité de concession.

ARTICLE 4 – CLAUSE D'INTERESSEMENT A PARIS & METROPLOLE AMENAGEMENT SUR LES REVENTES FUTURES PENDANT 10 ANS

Le Réservant indique être engagé par la Charte anti-spéculative de la Ville de Paris qui stipule notamment en son article relatif au cadre des consultations la fixation d'une valeur foncière attendue compte tenu d'un prix de sortie ».

Le Réservataire est pleinement informé des dispositions sur l'intéressement dû à PARIS&METROPOLE AMENAGEMENT. Le Réservataire s'oblige à en respecter les termes qui seront introduits dans l'acte de vente en état futur d'achèvement et en cas de revente, à imposer les mêmes obligations à ses propres sous-acquéreurs pendant la durée d'application de l'intéressement soit une durée de 10 ans à compter de la première vente en état futur d'achèvement par le Réservant.

La clause d'intéressement qui sera introduite dans l'acte de vente en état futur d'achèvement du Réservataire devenu Acquéreur sera la suivante :

« Définitions

Pour la compréhension de la présente clause les termes suivants ont la signification ci-dessous précisée :

Acquéreur désigne l'acquéreur des Biens Immobiliers objet du présent acte.

Acquisition initiale : désigne la première vente (VEFA, VIR, ou achevé) du logement en question par le Vendeur Initial.

Biens Immobiliers : désigne les biens et droits immobiliers objet du présent acte.

Frais : signifie toute commission ou frais dus à la(les) banque(s) lors de la mise en place du crédit par l'Acquéreur pour le financement de la présente acquisition portant sur tout ou partie des Biens Immobiliers, les frais de courtage, tous frais et droits générés par l'acte authentique de vente et acte de mainlevée d'hypothèques (hors frais de négociation).

Frais de Mutation désigne les taxes et droits de toutes natures (notamment les droits d'enregistrement), émoluments des notaires et frais de publication auxquels donneront lieu la Promesse et l'Acte de vente, et plus généralement tous les frais entraînés par la signature de la Promesse et l'Acte de Vente, leurs suites et conséquences ;

Mutation : vise toute vente, échange, apport en société portant sur tout ou partie des Biens Immobiliers, postérieure à la première vente par le Vendeur Initial.

Propriétaire : s'entend du vendeur lors de la Mutation.

Plus-Value Nette : s'entend de la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition, le tout après déduction de l'éventuel impôt sur la plus-value afférente à la Mutation.

Valeur d'Acquisition : s'entend du prix exprimé dans le présent acte, augmenté des Frais et des Frais de Mutation, indexé comme indiqué ci-après.

Valeur de la Mutation : s'entend du prix de vente stipulé dans l'acte de vente par le Propriétaire qui est soumis à la présente clause.

Vendeur Initial : s'entend de la société SAS PARIS FACADE DENFERT.

Principe

Afin de pouvoir pérenniser son objectif de prix modéré et d'éviter toute spéculation future, la Ville de Paris a souhaité imposer, lors des reventes successives des logements en accession libre dépendant de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes, le versement d'un intéressement.

Cet intéressement sera donc exigible en cas de Mutation dans le délai de DIX (10) ans à compter de la date de la vente par la SAS PARIS FACADE DENFERT à son premier acquéreur soit le [•], de tout ou partie des biens immobiliers objet des présentes, le tout dans les conditions ci-après exposées.

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

JANV 2025

ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES

Mécanisme de la clause d'intéressement

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé et expressément accepter que lors de toute Mutation pour un prix supérieur à celui exprimé aux termes du présent acte, il s'oblige à verser à la Ville de Paris un intéressement correspondant à :

- 100 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur si la revente intervient dans un délai maximum de trois (3) ans depuis la date d'Acquisition Initiale.
- 87 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur si la revente intervient à compter de la 4ème année de la date d'Acquisition Initiale.
- 74 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur si la revente intervient à compter de la 5ème année de la date d'Acquisition Initiale.
- 61 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur si la revente intervient à compter de la 6ème année de la date d'Acquisition Initiale.
- 48 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur si la revente intervient à compter de la 7ème année de la date d'Acquisition Initiale.
- 35 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur si la revente intervient à compter de la 8ème année de la date d'Acquisition Initiale.
- 23 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur si la revente intervient à compter de la 9ème année de la date d'Acquisition Initiale,
- 11 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur si la revente intervient à compter de la 10ème année de la date d'Acquisition Initiale.

Il est ici précisé qu'en cas de Mutation d'une partie des Biens Immobiliers, la présente clause d'intéressement poursuivra ses effets sur la partie des Biens non mutée.

Indexation

La Valeur d'Acquisition sera revalorisée au moment du calcul de la plus-value en fonction des variations de l'indice NOTAIRES INSEE des prix au m2 des appartements par départements depuis 1991 (pour Paris) (<http://www.paris.notaires.fr/outil/immobilier/prix-et-nombre-de-ventes-paris-idf>).

L'indice de base sera le dernier indice publié à la date de l'Acquisition initiale.

L'indice de référence sera le dernier indice publié à la date à laquelle interviendra l'acte de Mutation.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, la révision se fera de plein droit par indexation sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice.

A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de PARIS. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président sur simple requête de la partie la plus diligente. Les frais d'expertise seront à la charge du Propriétaire, qui s'y oblige.

Modalités de mise en œuvre de la clause d'intéressement

L'Acquéreur devra notifier à la Société dénommée SOCIETE PUBLIQUE LOCALE PARIS & METROPOLE AMENAGEMENT, par abréviation « PARIS & METROPOLE AMENAGEMENT », Société Anonyme Publique Locale au capital de 6.000.000 Euros, dont le siège et les bureaux sont situés à PARIS (75019) 12, passage Susan Sontag, identifiée au SIREN sous le numéro 522 085 760 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours Calendaires de leur signature :

- tout acte de Mutation;
- la justification des Frais et des Frais de Mutation.

En cas de Mutation par acte authentique, le notaire de l'Acquéreur séquestre sur le prix de vente les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, pour autant que ce dernier existe.

Le versement de cet intéressement fera l'objet d'un acte authentique contenant quittance du paiement de l'intéressement. Les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

Cet acte devra être régularisé entre le PARIS & METROPOLE AMENAGEMENT et l'Acquéreur dans les QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours Calendaires suivant la notification ci-dessus.

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

JANV 2025

ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES

Durée

La présente clause est stipulée pour une durée de dix ans (10 ans) à compter de l'Acquisition Initiale.

A l'issue de ce délai, la présente clause d'intéressement cessera de s'appliquer, et l'Acquéreur aura la faculté de revendre celui-ci sans devoir quelque intéressement que ce soit.

Etant ici précisé que la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité du présent acte de vente, le prix principal, l'évaluation du bien ou toute autre clause du présent acte. »

Transmissibilité et sanction de la présente clause

Transmissibilité

L'Acquéreur s'engage à faire reprendre par son éventuel propre acquéreur ou tout ayant-droit, au profit de PARIS & METROPOLE AMENAGEMENT, l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes de la présente clause afin d'en assurer l'éventuelle exécution.

Tout acte de Mutation devra reprendre littéralement la présente clause à laquelle les propriétaires successifs devront adhérer afin d'en assurer l'éventuelle exécution et ce pour une durée de DIX (10) ans à compter de l'Acquisition Initiale.

Sanction

En aucun cas, l'Acquéreur ne sera garant solidaire du respect de ces obligations par son propre acquéreur et les ayants droits de celui-ci, s'il lui en a imposé la charge.

Le Propriétaire qui n'aurait pas reporté les obligations ci-dessus visées dans son acte de Mutation ou aurait omis de notifier à PARIS & METROPOLE AMENAGEMENT une copie de l'acte de Mutation contenant reprise de l'obligation susvisée, restera responsable à l'égard de PARIS & METROPOLE AMENAGEMENT du non-respect desdites obligations.

Etant ici rappelé qu'en cas de non-respect par l'Acquéreur de ces obligations :

- Dans l'hypothèse du non versement de l'intéressement, PARIS & METROPOLE AMENAGEMENT pourra poursuivre l'exécution de cet engagement, en nature ou par équivalent, par toutes les voies de droit,
- Dans l'hypothèse de la non reprise de la clause d'intéressement ou de l'omission de la notification à PARIS & METROPOLE AMENAGEMENT, ce dernier pourra exiger le versement d'une indemnité fixée à DIX POUR CENT (10%) de la Valeur de Mutation. »

En aucun cas, le Vendeur initial ne sera garant solidaire du respect de ces obligations par le Propriétaire et les ayants droits de celui-ci, s'il en a imposé la charge à son propre acquéreur. Le Propriétaire qui n'aurait pas reporté les obligations ci-dessus visées dans son acte de Mutation ou aurait omis de notifier au Promettant une copie de l'acte de Mutation contenant reprise de l'obligation susvisée, restera responsable à l'égard du Promettant du non-respect desdites obligations.

Etant ici rappelé qu'en cas de non-respect par le Propriétaire de ces obligations :

- Dans l'hypothèse du non-versement de l'intéressement, le Promettant pourra poursuivre l'exécution de cet engagement, en nature ou par équivalent, par toutes les voies de droit,
- Dans l'hypothèse de la non reprise de la clause d'intéressement ou de l'omission de la notification au Promettant, ce dernier pourra exiger le versement d'une indemnité fixée à DIX POUR CENT (10%) de la Valeur de Mutation.

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance de ce dispositif spécifique.

ARTICLE 5 – USAGES

L'objectif de la Ville de Paris et Paris & Métropole aménagement est de promouvoir les initiatives individuelles et collectives dans la réalisation des programmes immobiliers et des espaces publics pour favoriser l'émergence de « communs urbains ».

La maîtrise d'usage fonde ainsi chacune des démarches de projet développées à Saint-Vincent-de-Paul et suppose l'implication renforcée des habitants.

Par ailleurs, un gestionnaire de quartier devrait être mis en place par l'aménageur de la ZAC pour réfléchir à la gestion des espaces communs du quartier. Dans ce cadre, le Réservant pourra mettre les espaces et/ou équipements communs qui seront identifiés à la disposition des habitants de l'immeuble mais également des habitants du quartier Saint-Vincent-de-Paul. Sera inscrit à l'ordre du jour de première assemblée générale un contrat de gestion avec le gestionnaire de quartier dès lors qu'il aura été désigné.

Il est prévu au sein du programme de construction des dispositifs de récupération des eaux pluviales (infiltration/évapotranspiration dans des espaces fortement végétalisés à ciel ouvert, récupération des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires). Afin de permettre le bon fonctionnement du dispositif global de gestion des eaux pluviales au sein du quartier, le Réservant s'engage à maintenir et entretenir ces dispositifs

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

JANV 2025

ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES

et à rendre opposable cette charge à tous propriétaires successifs. A ce titre, cette disposition devra impérativement être rappelée littéralement dans chaque acte d'aliénation de tout ou partie des biens dépendant du programme de construction, ou aux termes des documents relatifs à l'organisation juridique du programme de construction à édifier. Cette charge sera publiée au service de publicité foncière compétent.

Fait à : _____

Le : _____ en ____ exemplaires originaux.

Le Réserveur (Société)

Le(s) Réserveur(s) (Client(s))

« Lu et approuvé, bon pour réservation »

Paraphes

Le Réserveur (Société)

Le(s) Réserveur(s) (Client(s))

JANV 2025