



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, et le dernier niveau (4ème étage) de la cage G du 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 bâtiment 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 et parkings) 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 – 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

Paraphes

Le Réservant (Société)

Le(s) Réservataire(s) (Client(s))

JANV 2025

ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES

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 Réserveur s'engage à maintenir et entretenir ces dispositifs 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))