

NB/SP/ 100536401

PROJET DU 24 MAI 2019

**PROMESSE
DE VENTE**

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-après désigné.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

PROMETTANT

La commune de **LA PLAGNE TARENTOISE** située dans le département de la Savoie, identifiée au SIREN sous le numéro 200 055 499,

Représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc BOCH agissant es qualités, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de son conseil municipal en date du ++++++ dont copie est ci-jointe, régulièrement transmise au représentant de l'état et n'ayant pas fait l'objet de recours à ce jour ainsi déclaré.

BENEFICIAIRE

+++++

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** se considérant comme un professionnel de l'immobilier et le bien acquis n'étant pas à usage d'habitation.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera le bien objet de la présente promesse de vente.

DESIGNATION

COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE (73210) SAVOIE

UN TERRAIN DESTINE A LA CONSTRUCTION D'UN HOTEL ??? D'UNE RESIDENCE HOTELIERE ????? CLUB ????????

D'une contenance au moins égale à celle prise en compte par le permis de construire dont la demande sera déposée soit ++++++m²

A prendre dans les parcelles portant actuellement les numéros 2450 et 1983 de la section M telle que figurée au plan cadastral joint.

+++++Un plan de situation de l'assiette foncière vendue est ci annexé.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

A ce sujet le PROMETTANT précise que le bien promis à la vente étant issu par division d'un terrain de plus grande contenance, sa division ne constituera pas une opération de lotissement, le BENEFICIAIRE devant pour l'acquisition avoir obtenu un permis de construire un immeuble autre qu'une maison individuelle.

Le PROMETTANT n'effectuera pas de bornage spécifique en vue des présentes, autre que celui qui serait nécessité par une opération de division cadastrale. Tout autre bornage sera effectué aux seuls frais du BENEFICIAIRE et sous sa seule responsabilité.

EFFET RELATIF

Le PROMETTANT s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière pour la réitération authentique des présentes.

AFFECTATION ACTUELLE

Le PROMETTANT déclare que le **BIEN** dépend pour partie du domaine public de la commune et que l'emprise vendue comportait la DZ Hélicoptère de secours. Cette emprise foncière a fait l'objet d'une désaffectation du domaine public par anticipation par délibération n°2017-104 du 06 mars 2017.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il s'oblige à l'affecter à la construction et à l'exploitation d'un hôtel/club/résidence hôtelière de catégorie **++++** classé comme tel pour **++++** M2 minimum du surface de plancher touristique.

DELAI - REALISATION - CARENCE - EXECUTION FORCEEE

- DELAI

La promesse de vente est consentie pour une **durée expirant le 20 JUILLET 2020, à seize heures.**

- REALISATION

La réalisation de la promesse ne pourra avoir lieu que par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement, dans le délai ci-dessus ;

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Nicolas BOUVIER Notaire associé à AIME-LA-PLAGNE.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention était antérieur à la vente.

- CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE :

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code Civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ;

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier, et ce durant toute la période de validité de la présente promesse. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code Civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique dans le délai de validité de la promesse, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT

Le **PROMETTANT** s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les biens promis, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

P R I X CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **+++++** PAR M2 DE SURFACE DE PLANCHER TOTAL.

Déterminant au stade actuel du projet un prix **total de ++++ EURS**, retenu comme prix minimum dès ce jour et conventionnellement, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Etant ici précisé que toute surface supplémentaire édifiée ainsi qu'il résulterait du recollement qui serait le cas échéant établi par le **PROMETTANT** notamment à l'occasion de la déclaration d'achèvement et de conformité à intervenir, sera facturée et payée sans délai, et ferait le cas échéant l'objet d'un acte rectificatif au frais du **BENEFICIAIRE** (toute réduction de surface n'aura pas d'effet sur le prix convenu ci-dessus).

La commune déclare pour cette opération être assujettie à la TVA ainsi qu'il le lui a été confirmé par le receveur municipal selon courrier en date du 30 mai 2017 ci joint. Dès lors le prix ci-dessus doit être considéré comme HORS TAXE au regard de l'application de la TVA.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne peut renoncer :

1- Droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **BIENS** concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non

réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

2 - Convention d'aménagement touristique

La présente promesse est consentie sous la condition que soit signée avec le **PROMETTANT** une convention désormais codifiée par le code du Tourisme ayant pour objet de définir précisément les modalités de création, de référencement, d'équipement, d'ouverture et d'exploitation de la résidence hôtelière à édifier, considéré par le promettant comme l'un des pivots du développement qualitatif des stations d'altitude.

Etant ici d'ores et déjà précisé que cet hôtel/club/para hôtelier comportera à titre de services communs : ++++++++.

Cette convention devra être signée et remise au Notaire rédacteur de l'acte de vente en copie, préalablement à la réitération authentique des présentes.

Cette convention déterminera précisément les contraintes imposées et acceptées par voie de servitude réelle pour une durée de 20 ans à compter de l'achèvement de la construction voulue par le **BENEFICIAIRE**.

Cette convention sera déposée aux frais du bénéficiaire au rang des minutes ou annexée à l'acte d'achat.

La servitude née de cette convention sera publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{er}, et grèvera le bien dont on s'occupe au profit du domaine public communal pour la durée convenue.

Un projet de convention validé par les parties, et qui servira de modèle au document définitif est demeuré joint aux présentes.

A défaut de signature de cette convention, le **PROMETTANT** pourra reprendre sa pleine et entière liberté.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** : de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, le cas échéant.

3 – Obtention du permis de construire, purgé de tout recours, retrait ou déferé:

Qu'il soit délivré au BENEFCIAIRE un permis de construire, sur l'ensemble des parcelles formant l'assiette foncière du projet du BENEFCIAIRE ainsi qu'il est énoncé dans l'exposé qui précède à l'effet de réaliser une opération immobilière à usage d'hôtel, et de services, d'une surface de plancher (SP) de SIX MILLE METRES CARRES (6 000m²) maximum, représentant environ ++++++ lits hôteliers et ++++++ m² de SDP (dédiés au logement saisonniers), comprenant les places de stationnements réglementaires, aux termes de la demande de permis de construire qui sera faite par le BENEFCIAIRE auprès des services instructeurs de la Commune de LA PLAGNE TARENTEISE.

Afin de pouvoir se prévaloir de la présente condition suspensive, le BENEFCIAIRE devra justifier au PROMETTANT du dépôt de la demande de permis de construire, au plus tard le 4 NOVEMBRE 2019 à défaut les présentes seront caduques de plein droit sauf nouvel accord des parties.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE de déposer à ses frais et diligences la demande de permis de construire, conformément aux dispositions d'urbanisme applicables. Le PROMETTANT lui confère tous pouvoirs à cet effet avec possibilité de déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à ses conseils.

D'une manière générale le BENEFCIAIRE s'oblige à faire diligence pour le dépôt de la demande de permis de construire et l'instruction du dossier.

Le PROMETTANT s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser l'obtention de toutes demandes de permis de construire sur le BIEN, s'obligeant en outre à produire à l'Administration, à première demande du BENEFCIAIRE si besoin est, toutes autorisations et tous documents à cet effet. Le PROMETTANT confère tous pouvoirs au BENEFCIAIRE à l'effet d'effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du PROMETTANT toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, le tout aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE. Le PROMETTANT s'engage à réitérer ces pouvoirs par simple lettre à première demande du BENEFCIAIRE.

Le PROMETTANT confère tous pouvoirs au BENEFCIAIRE à l'effet d'afficher sur l'assiette foncière du BIEN toute autorisation administrative et s'oblige à apporter son concours le plus large. Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle de cet affichage au regard de la situation actuelle de manière à ce que le PROMETTANT ne soit pas recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

Le BENEFCIAIRE informera le PROMETTANT de l'obtention du permis de construire délivré par la Commune de LA PLAGNE TARENTEISE, dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception de l'arrêté par le BENEFCIAIRE.

4 – Constitution de servitude

Si l'accès existant aux bâtiments « Chalet des moutons » et « Chalet le Bonnet » est impacté, une servitude sera consentie gratuitement .

- Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFCIAIRE pourra renoncer :

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFCIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

1 - Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière.

2 - Situation hypothécaire :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

3 - Absence de recours et de retrait :

Que le permis de construire, dans l'hypothèse où celui-ci aura été délivré par l'administration, soit purgé de tout recours gracieux ou contentieux, de tout sursis, de tout retrait ou déferé préfectoral et n'ait pas fait l'objet d'une lettre d'observation du préfet.

A cet effet, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à des procès-verbaux de constats d'huissier sur le BIEN constatant l'affichage réglementaire dudit permis :

- dans les huit (8) jours de la réception de celui-ci,
- dans le mois suivant la première constatation de l'affichage,
- dans les deux mois suivant la première constatation de l'affichage.

Il devra en justifier auprès du PROMETTANT au moyen d'un exploit d'huissier dont le procès-verbal devra lui être adressé par lettre recommandée avec avis de réception.

Le BENEFCIAIRE déclare être informé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Mise en œuvre :

Si le permis a fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les deux mois et quinze jours de leur affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours gracieux ou contentieux ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes :

1°) - Garantie d'éviction

Le BENEFCIAIRE bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code Civil.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe sur les BIENS vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au BENEFCIAIRE un droit quelconque sur les BIENS dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,

2°) - Etat des biens

Le BENEFCIAIRE sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du PROMETTANT relativement aux BIENS.

Le BENEFCIAIRE, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le PROMETTANT, prendra les BIENS dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux,

- qu'il n'a délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, au titre des **BIENS**,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

3°) - Contenance de l'assiette foncière

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

4°) - Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** objet des présentes. à l'exception :

A - Des contraintes relatives aux règles et prescriptions relatives aux stations de Plagne Bellecote et Belle Plagne dont le bénéficiaire déclare avoir pris connaissance.

Lequel s'oblige en outre à adhérer à l'union syndicale de PLAGNE BELLECOTE.

B - Des contraintes relatives à la proximité du domaine skiable

Le fonds vendu supportera les contraintes que la proximité de tous engins notamment de remontée mécanique et de la piste de ski pourront faire peser sur l'immeuble à édifier.

C - Piscine de Plagne Bellecôte

En tout état de cause le bénéficiaire aux présentes s'oblige en son nom comme au nom de ses ayant causes et ayant droits à supporter conformément aux modalités qui seront définies par la commune de LA PLAGNE TARENTEISE une participation aux charges de fonctionnement de la piscine de PLAGNE BELLECOTE.

Ces obligations seront rappelées le cas échéant dans le règlement de copropriété de l'immeuble à édifier de sorte qu'elles soient opposables aux acquéreurs ultérieurs, et qu'elles lient l'acquéreur comme ses ayants causes ou ayants droits successifs. Ces obligations seront rappelées dans tout acte translatif de propriété et/ou de jouissance, à l'exception des baux relatifs à l'opération.

5°) - Impôts et charges

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le cas échéant le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

6°) - Frais

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Seuls les frais d'apurement de la situation hypothécaire, fiscale ou locative du BIEN demeureront à la charge du **PROMETTANT**.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

La promesse de vente, comme la vente si elle se réalise, est faite sous les charges et conditions particulières suivantes, que les parties concernées s'obligent à exécuter et à accomplir, savoir:

1°) - Financement

Le bénéficiaire devenu acquéreur ne pourra en aucun cas engager les travaux liés à la construction de l'hôtel sur le terrain dont on s'occupe, sans avoir justifié préalablement au promettant devenu vendeur, de l'obtention de la totalité du financement permettant de faire face à la totalité du coût de la construction à édifier.

A ce sujet il est d'ores et déjà précisé et convenu que tout prêt sera considéré comme obtenu lorsqu'une offre de prêt aura effectivement été émise par un établissement bancaire ou financier, et acceptée par l'emprunteur.

2°) - Commencement des travaux

Le bénéficiaire devenu acquéreur devra avoir commencé les travaux de construction de la résidence **hôtelière/hôtel ou club** sur le terrain dont on s'occupe, au plus tard **le 2 juin 2020** conformément au permis de construire issu de la demande qui devra être déposée au plus tard le **4 NOVEMBRE 2019**. Tout modificatif devra être avalisé par le PROMETTANT avant dépôt.

3°) - Livraison de la construction

Le bénéficiaire devenu acquéreur devra livrer la résidence hôtelière sur le terrain dont on s'occupe, au plus tard le **15 décembre 2021**, conformément au permis de construire.

4°) - Sanctions et garantie de ces 3 obligations

En cas de non-respect de ces 3 conditions particulières, ou plus généralement d'abandon du projet, la vente alors intervenue sera résolue de plein droit après simple préavis adressé par lettre recommandée avec accusé de réception par la commune à son co-contractant :

Les frais de retour liés à l'acte portant résolution devant faire la perte du réservataire devenu acquéreur à titre de pénalité.

Privilège de vendeur

Aussi longtemps que le réservant devenu acquéreur-constructeur ne lui aura pas transmis justification du financement complet de l'opération, ni n'aura réalisé les obligations subséquentes de commencement des travaux et de livraison de la construction,

Le propriétaire du terrain - vendeur, conservera à la sûreté et garantie de la réalisation desdites conditions particulières, ainsi que de «l'exécution des conditions de la vente» un privilège expressément réservé indépendamment de l'action résolutoire.

Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, inscription sera prise au bureau des hypothèques compétent dans les deux mois de l'acte authentique de vente aux frais du réservataire devenu acquéreur.

Promesse de mainlevée

La commune de LA PLAGNE TARENTOISE alors devenue vendeur du terrain, s'obligera à donner mainlevée en contre partie de la réalisation desdites conditions particulières. L'acte de mainlevée sera établi aux frais de l'acquéreur du terrain qui s'y oblige.

Toutefois il est encore précisé et convenu qu'afin de permettre à l'acquéreur, réservataire aux présentes, la mise en place du prêt éventuel qui lui serait nécessaire pour la réalisation de la construction projetée sur le bien vendu aux présentes:

La commune de LA PLAGNE TARENTOISE devenue vendeur, s'obligera à céder le premier rang hypothécaire dont elle bénéficiera au prêteur, à concurrence de la somme prêtée par ce dernier au titre de ladite construction, en principal, intérêts,

frais et accessoires, et en outre sur toute indemnité d'assurance sur laquelle la loi du 13 juillet 1930 reconnaît des droits au créancier inscrit. La commune renoncera en outre, tant que ledit prêteur n'aura pas été désintéressé à exercer l'action résolutoire.

La commune de LA PLAGNE TARENTOISE conditionnera toutefois cette cession de rang et cette renonciation à l'exercice de son action résolutoire, à la justification de l'obtention effective du financement de la totalité de la construction projetée par le réservataire devenu acquéreur.

En cas de revente du terrain avec ou sans construction, il est convenu que la Commune de LA PLAGNE TARENTOISE bénéficiera d'un droit de priorité pour acquérir lesdits biens (purge de pace de préférence).

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

- RESEAUX SECS ET HUMIDES

Tous raccordements aux réseaux s'effectueront à la seule charge du **BENEFICIAIRE**.

- Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN devra être raccordable à l'assainissement communal.

Tous raccordements aux réseaux s'effectueront à la seule charge du **BENEFICIAIRE**.

- Protection de l'environnement

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation. (Loi du 13 juillet 1992).

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **PROMETTANT** fera son affaire à ses frais, de la faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

Conformément aux préconisations techniques de la COVA, les systèmes de collecte des déchets seront financés par l'opérateur et intégrés à l'emprise foncière du projet.

- Catastrophes naturelles – Plans de prévention des risques

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN n'a pas subi à sa connaissance de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissement de terrain. Et que le BIEN n'est pas compris dans le champs d'application d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

Etant ici précisé par le **PROMETTANT** que la vallée de la TARENTOISE se trouve en zone de sismicité modérée.

Etant en outre précisé que le bien promis à la vente est E1 répertorié dans le cadre du PI z de la commune de MACOT LA PLAGNE, document dont le **BENEFICIAIRE** déclare avoir pleine connaissance.

Un état des risques et pollutions demeurera joint aux présentes après visa des parties.

- Etat parasitaire

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance le BIEN objet des présentes n'est pas infesté par les termites et que le bien n'est pas situé dans une zone prévue par l'article 3 de la Loi du 8 juin 1999 et qu'en conséquence il n'a reçu aucune injonction.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

En vue de bénéficier de l'exonération de taxe de publicité foncière dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G du Code Général des impôts, le **BENEFICIAIRE** déclare que le terrain objet des présentes est destiné à la construction d'une résidence hôtelière, et qu'il s'oblige à effectuer cette construction dans le délai de quatre années de l'acte authentique et à en justifier.

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

LIBERTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** pourra substituer une personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse. Les conventions des parties fixées aux présentes devant par ailleurs rester inchangées et la substitution intervenir à titre gratuit, le tout dans la mesure où l'acquéreur reste dépendre directement ou indirectement du contrôle du **BENEFICIAIRE**.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN** tels qu'il est sus-désigné demeurera sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

1°) Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les arbres, arbustes, rosiers, plantes en terre ;

2°) Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;

- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;

- entretenir le **BIEN** vendu et leurs abords, de sorte qu'il demeure dans son état actuel.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté de

renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - ELECTION DE DOMICILE

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à ++++++, soit 5 % du prix de vente.

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par LE BENEFICIAIRE au cas de non réalisation est garanti par une caution qui sera délivrée sous **30** jours à compter de la signature des présentes, au PROMETTANT.

Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par Le BENEFICIAIRE ou ses substitués, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Cette caution sera délivrée par la société ++++++

La Société ++++++ devant s'engager par cette caution à verser au **VENDEUR** en cas de défaillance de l'**ACQUEREUR** le montant sus-indiqué.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à 2 mois après la date de levée d'option des présentes. En cas de nouvel accord des parties sur le délai de réitération, la caution devra être prorogée d'autant.

Dans l'hypothèse où la caution dont il a été question ne serait pas délivrée au Notaire dépositaire des présentes dans le délai convenu, celles-ci seront considérées comme nulles et non avenues si bon semble au PROMETTANT.

Toutefois si le BENEFICIAIRE verse ledit dépôt entre les mains du PROMETTANT, le cautionnement pourra être remisé.

PUBLICITE FONCIERE

Le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT** dispensent expressément le rédacteur de faire publier les présentes à la conservation des hypothèques compétente, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, si l'un le juge utile, à ses frais.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des Clercs de l'Office Notarial chargé de l'établissement de l'acte authentique de vente tous pouvoirs nécessaires à l'effet de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente .

Il en est de même pour faire procéder à l'enregistrement des présentes dans le délai légal à peine de caducité des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que cette société n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

En outre le **PROMETTANT** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **BENEFICIAIRE**, fondée notamment sur les dispositions des articles 1135 et 1602 du Code Civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la Loi.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le **PROMETTANT**, dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente dans le délai de validité de la promesse, même en se prévalant de l'article 1590 du Code Civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la vente, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au **BENEFICIAIRE** tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

Le **PROMETTANT** s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Fait à
Le

En 4 exemplaires originaux dont l'un pour l'enregistrement.