

COMPROMIS DE VENTE

(PROJET LES COCHES DESSUS)

COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTOISE /

+++++++

100971703 EM

VENDEUR

La **COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTOISE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Savoie, dont l'adresse est à AIME LA PLAGNE CEDEX (73216), Mairie de la Plagne Tarentaise BP 04, identifiée au SIREN sous le numéro 20005549900012.

ACQUEREUR

+++++++

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'**ACQUEREUR** aura la faculté de se substituer, en totalité ou en partie, sans prix ni rémunération d'aucune sorte, toute personne physique ou morale de son choix dans le bénéfice du présent contrat de réservation sous conditions suspensives.

Cette substitution devra intervenir avant la réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après stipulées.

Cette substitution ne devra entraîner aucune modification dans les conditions et modalités dudit contrat de réservation et de la réalisation de la vente. En aucun cas, la substitution n'ouvrira le droit pour le substitué de modifier les rapports contractuels avec l'**ACQUEREUR**, tels qu'ils résultent des présentes.

Cette substitution pourra n'être que partielle, c'est-à-dire pourra n'être faite que pour partie seulement des biens immobiliers vendus ci-dessus désignés, mais à la condition expresse toutefois qu'ensemble les acquisitions de l'**ACQUEREUR** du substitué portent bien sur l'intégralité desdits biens immobiliers vendus ; l'objectif essentiel et déterminant de l'**ACQUEREUR** étant de réaliser globalement la ou les vente(s) de tous les biens faisant l'objet de la présente promesse. Autrement dit, une

substitution partielle ne déchargera pas l'**ACQUEREUR** de ses obligations contractuelles résultant des présentes pour l'acquisition des biens immobiliers autres que ceux qui seraient acquis par le substitué.

L'**ACQUEREUR**-substituant restera garant solidaire du substitué à l'égard de l'**ACQUEREUR** pour et jusqu'à l'exécution intégrale de la (ou des) vente(s).

Toute cession du bénéfice du présent compromis est interdite.

CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

PROJET

Les parties déclarent avoir reçu préalablement aux présentes un projet de la présente convention. Elles déclarent également avoir reçu préalablement aux présentes une copie de toutes les annexes.

DESAFFECTATION PREALABLE

Le **VENDEUR** déclare que les biens cadastrés ++++++ dépendent du domaine privé de la Commune.

Il déclare également que sur la parcelle ++++++ figurait un chemin rural

- Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du ++++++ transmise en Préfecture le +++++ le chemin rural cadastré +++++ objet du présent compromis a été déclassé comme n'étant plus affecté matériellement à l'usage du public ou à un service public.

Il y est précisé que l'enquête préalable à l'aliénation d'un chemin rural prévue par l'article L 161-10 du Code rural et de la pêche maritime a été réalisée.

Suite à cette enquête, les propriétaires riverains ont été mis en demeure, conformément à la délibération du Conseil Municipal du +++++ télétransmise à la Préfecture d'ALBERTVILLE le +++++ et dont une amplification est annexée

Le représentant de la commune déclare :

- Que le chemin rural fait partie de son domaine privé,
- Que cette partie de chemin rural a cessé d'être affecté à l'usage du public,
- Que l'acquéreur est un riverain.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du +++++ télétransmise à la Préfecture le +++++ dont une ampliation est demeurée annexée aux présentes ;

Lesdites délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu d'un avis du service des domaines en date du ++++++ dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que la Commune n'ait reçu aucune notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé.

A défaut les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE est représentée à l'acte par : Monsieur Jean Luc BOCH agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant délibération du Conseil Municipal de la Commune de LA PLAGNE TARENTEISE en date du +++++, portant visa de la Préfecture du +++++ dont une ampliation demeurera jointe et annexée aux présentes.

+++++

COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à l'**ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives le **BIEN** ci-après désigné.

IDENTIFICATION DU BIEN

Sur la Commune de LA PLAGNE TARENTEISE, BELLENTRE, Les Coches Dessus,

Un terrain à bâtir

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
038	AB	144p	++++	++++
038	AB	145p	++++	++++

Total surface : +++++

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés,

tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le tout tel qu'il figure sous teinte ++++++ au plan de situation cadastrale demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

EFFET RELATIF

+++++++

SERVITUDES

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

RAPPEL DE SERVITUDES

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire sus visé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les PARTIES soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUEREUR, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

L'ACQUEREUR est informé que tout versement effectué directement par lui au VENDEUR, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente :

- la provision sur frais du prêt envisagé :

mémoire

Le total s'établit à la somme de :

REALISATION DU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :

- au moyen de ses fonds personnels pour :

TOTAL EGAL au montant à financer :

CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Les travaux de voiries et réseaux divers (VRD) seront à la charge de l'ACQUEREUR qui reconnaît être parfaitement informé de cette condition.

Seront notamment à sa charge les travaux relatifs à :

- . Alimentation en eau potable ;
- . évacuation des eaux pluviales et des eaux usées ;
- . Réseau téléphonique ;
- . travaux d'aménagement des voies d'accès ;
- . électricité
- . terrassement généraux ;
- . honoraires géomètres, géotechniciens, thermiciens, architectes ;
- . abords des immeubles, engazonnements, cheminements, enrobés,
- . éclairage extérieur,
- . signalétique conforme au Règlement Local de Publicité ;
- . coupes de bois éventuelles ;
- . étude de sols et surcoût éventuels à la construction

Dévoisement des réseaux existants sur les parcelles (s'ils existent)

Réalisation de bassin de rétention (bassin d'orage) relatif aux eaux pluviales si nécessaire

Conteneurs semi enterrés :

L'ACQUEREUR prendra attache sur les besoins en terme de collecte des déchets auprès de Communauté de Commune des Versants d'AIME et intégrera les conteneurs semi-enterrés nécessaires au projet sur le tènement foncier objet des présentes.

L'emplacement de ces conteneurs devra être matérialisé sur le permis de construire et financé par l'ACQUEREUR.

Réseaux

Les éventuels travaux de dévoiement des réseaux existants sur le terrain et notamment eaux usées, télécom, éclairage public et électricité seront à la charge de l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

Les plans des réseaux actuels traversant les parcelles objet du présent bail sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention.

2°) L'ACQUEREUR s'engage à respecter le cahier des charges fixé par la COMMUNE dans le cadre de la réalisation d'hébergements touristiques, ledit cahier des charges, approuvés par les parties est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

3°) Chemin piétonnier

Obligation

Le chemin rural existant traversant les deux parcelles objet des présentes, sera à reconstituer dans le projet du PRENEUR, le tout afin que

CONVENTIONS ANNEXES

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR sont convenus des conditions particulières suivantes résultant des présentes et telles qu'elles seront reprises dans l'acte réitératif par acte authentique, savoir :

1 - L'ACQUEREUR s'engage à exécuter son programme dans le cadre et en fonction de l'application des articles L 342-1 et 342-5 du Code de Tourisme et de la convention ci-annexée, et relative aux biens objets de la présente vente.

2 - L'ACQUEREUR devra expressément se conformer aux obligations résultant de ladite convention auxquelles les parties déclarent expressément se référer (notamment la servitude d'affectation fixée à l'article 16 de la convention dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance).

Laquelle convention comprend notamment en article 18, les paragraphes relatifs aux « **indemnités en cas de non-respect d'une des clauses de la présente convention** ».

Les obligations de cette convention formant un tout indivisible avec les présentes et constituent une condition indispensable des présentes, sans laquelle la Commune n'aurait pas contracté.

DESCRIPTION DU PROJET

L'ACQUEREUR s'engage à réaliser une opération immobilière à vocation touristique définie à l'article ++++++ de la convention ci-annexée.

DESCRIPTIF PRECIS ++++++

Plan masse ++++++

SdP ++++++

Le stationnement se fait +++++

Les accès et parkings seront réalisés ++++++

Il est rappelé que l'ensemble des affectations doit être établi précisément dans le cadre des demandes de permis de construire.

Les conditions et modalités relatives à la pérennité de l'affectation des surfaces à des fins d'exploitation touristiques, d'équipements récréatifs et de services, de logements du personnel saisonnier et/ou permanent sont réglées aux Articles **+++++++** de la convention susvisée.

Dans un souci de clarification, il est rappelé que le SdP touristique ne comprend que les m² de SdP liés à l'hébergement touristique, circulation afférentes comprises pris en compte dans le cadre du schéma de cohérence Tarentaise. Les surfaces affectées à l'hébergement du personnel, aux services, et les locaux à usages récréatifs tels que piscine, fitness, ... sont comptabilisés en sus de la SdP touristique.

Est défini comme logement de fonction, le logement destiné au propriétaire dans le programme immobilier décrit dans la présente convention. Ce logement ne devra pas représenter une surface supérieure à 10% de la SdP touristique créée destinée à l'hébergement touristique.

AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

RESERVE A L'ENGAGEMENT DES PARTIES

Les présentes engagent les parties sous réserve qu'aucun droit de préemption applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption, s'il arrive, obligera le **VENDEUR** à l'égard du préempteur et rendra les présentes caduques, ce que les parties reconnaissent expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes, destinées à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais nécessaires à l'obtention des pièces nécessaires à l'instrumentalisation de la vente, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Que le **VENDEUR** justifie de la propriété régulière du **BIEN** objet des présentes, par suite il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** déclare être :

Construction et exploitation d'une structure d'hébergement à vocation touristique sous le statut juridique de résidence de tourisme.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques. Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** a la situation hypothécaire suivante : absence d'inscription.

CONDITIONS SUSPENSIVES

I – OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PURGE DE TOUS RECOURS

Les parties déclarent :

. que l'**ACQUEREUR** a déposé avec l'accord du **VENDEUR** un dossier complet de demande de permis de construire **préalablement aux présentes, soit le ++++++++ ayant pour objet :**

La construction ++++++++

Monsieur le Maire de la COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE (73210) a délivré à l'**ACQUEREUR** un arrêté de permis de construire le ++++++++ sous le numéro ++++++++ **dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.**

Affichage du Permis

Il est ici rappelé aux parties que seul l'affichage sur le terrain du permis de construire 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.

Recours des tiers et retrait

a – La présente promesse est consentie sous la condition suspensive que ledit permis ne fasse pas l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

En cas de recours ou de retrait, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

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

L'**ACQUEREUR** est immédiatement autorisé à réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'**ACQUEREUR** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées

La présente convention est également consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus-indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

En toute hypothèse, tous les frais occasionnés par la demande de permis de construire et notamment les frais de plans et honoraires d'architecte, d'étude de sol, ou de géomètre resteront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

II – CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Prêts auprès de tous établissements bancaires
- Montant : ++++++++
- Durée : ++++++++
- Conditions financières : ++++++++

I - Obligations de l'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de deux mois du présent compromis et à justifier au **VENDEUR** de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le ++++++++

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le **VENDEUR** pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

II - Réalisation de la condition suspensive

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

L'**ACQUEREUR** devra justifier au **VENDEUR** de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le **VENDEUR** pourra mettre en demeure l'**ACQUEREUR**, avec toutes les conséquences y attachées, de lui produire une lettre d'accord.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter

CHAPITRE II (CREDIT IMMOBILIER) DU LIVRE III DU CODE DE LA CONSOMMATION - ARTICLES L 312-1 A L 312-36

L'**ACQUEREUR** déclare que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application des Articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de ++++++++ à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution de la vente.

La présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** déposera par virement dans un délai de 10 jours à compter de la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie, à un compte ouvert à son nom à la comptabilité de l'Etude de Maîtres Olivier FALCY, Armelle BECOT-FALCY et Sébastien VALENTINO, Notaires associés à BOURG SAINT MAURICE (Savoie), Résidence Le Cœur d'Or, 141 rue Saint Jean, la somme de ++++++++

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera audit compte jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en en restituant le double.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes, ou de l'exercice d'un droit de préemption. Dans cette hypothèse, le séquestre est d'ores et déjà autorisé par les parties à remettre ce dépôt de garantie à l'**ACQUEREUR**.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **VENDEUR** ainsi qu'il est prévu au titre de la clause pénale ci-après.

En cas de désaccord entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** sur le versement ou le remboursement de ladite indemnité d'immobilisation, les parties donnent mandat exprès au Notaire sus-nommé de consigner cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé.

En cas d'exercice du droit de rétractation par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure de son applicabilité aux présentes, ce dernier reconnaît avoir été informé que cette somme devra lui être restituée dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

CONDITION RESOLUTOIRE POUR NON REALISATION DU VIREMENT

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut de virement de dépôt de garantie dans le délai ci-dessus.

La présente condition est stipulée dans le seul intérêt du **VENDEUR** qui pourra, s'il le souhaite, renoncer à son application.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment de l'état du sol et du sous-sol ou de différence de contenance, même supérieure à un vingtième, de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet.

Le tout sauf si le **VENDEUR** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

Le vendeur déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles, le cas échéant, relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, de règlements particuliers, ou encore des titres anciens.

3°- De payer les impôts, contributions et taxes à compter du jour de l'entrée en jouissance.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le **BIEN** dont il s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes. Un plan des réseaux est demeuré joint et annexé aux présentes. L'**ACQUEREUR** déclare en avoir une parfaite connaissance.

OBLIGATION D’ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;

- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;

- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants

et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ledit rédacteur précise à l'**ACQUEREUR** que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

DELAIS DE REALISATION

Lesquels délais résultent de la convention susvisée et sont ci-après reproduits :

En ce qui concerne les formalités administratives liées au projet :

- Dépôt d'un permis de construire : au plus tard le 30 septembre 2020
- Réitération de la vente : au plus tard le 30 mars 2021 ;
- Démarrage des travaux : au plus tard le 15 mai 2021 ;
- Ouverture de la résidence : au plus tard le 15 décembre 2022

Cette programmation est établie sous réserve de l'octroi en temps utiles des autorisations administratives nécessaires.

Ces délais pourront être réajustés si leur non-respect résulte :

- d'un retard administratif survenu dans l'instruction du permis ou sans sa délivrance
- d'un ou plusieurs recours gracieux, administratifs ou contentieux sur le permis de construire.
- D'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension dont la liste figure à l'article ++++++

Il est rappelé que l'ensemble des affectations doivent être établis précisément dans le cadre des demandes de permis de construire.

Les conditions et modalités relatives à la pérennité de l'affectation des surfaces à des fins d'exploitation touristiques, d'équipements récréatifs et de services, de logements du personnel saisonnier et/ou permanent sont réglées aux Articles ++++++ de la convention susvisée.

DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE REVENTE DE L'ENSEMBLE DE L'OPERATION ET PAR LOTS

Dans le cas de la vente de l'ensemble de l'opération, la Commune de LA PLAGNE TARENTOISE jouira, outre de ses droits de préemption, d'un droit de préférence à tous autres acquéreurs aux mêmes clauses et conditions de la vente projetée.

A cet effet, l'acquéreur notifiera à la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, les conditions de la vente et notamment le prix tel qu'il sera fixé de la manière ci-dessus indiqué, ainsi que l'état civil de la personne à qui il consent la vente.

La Commune devra, à peine de déchéance, faire connaître son intention d'user de son droit de préférence dans les soixante jours de la réception de la notification qui lui en aura été faite, et la vente devra être régularisée par acte notarié dans les six mois de cette acceptation.

Etant précisé qu'en cas de vente au profit de la Commune, le prix sera révisé en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, pour la période passée entre la date de l'offre qui lui aura été faite et la date du paiement du prix par la Commune.

Dans le cas de vente de vente ou revente des lots :

En conséquence, l'acquéreur s'engage à utiliser les locaux, objet des présentes, dans les conditions définies ci-dessus et la Commune désignée par elle, disposera d'un droit de préférence en cas de cession à titre onéreux par les **acquéreurs ou les ayants-droit** selon les modalités suivantes :

1°) L'acquéreur prend l'engagement exprès et formel de porter à la connaissance de la Commune par lettre recommandée avec avis de réception, son intention d'aliéner les biens et droits immobiliers acquis sous peine de nullité de cette aliénation. Cette notification précisera les conditions essentielles de l'aliénation envisagée, notamment coordonnées de l'acquéreur et prix de cession et vocation d'accession sociale à la propriété et d'habitat à titre de résidence principale

2°) La Commune dans un délai de deux mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, aura alors la faculté :

- . soit d'autoriser cette revente sous les conditions correspondant à la destination et aux obligations qui auront été indiquées dans la lettre recommandée,
- . soit de faire usage de son droit de préférence et décider d'acquérir pour elle ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait, et après autorisation par le Service des Domaines.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est desservi par le réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un plan de récolement, dont copie ci-jointe, duquel il résulte que la parcelle est bien desservie en réseau public EP et EU

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

TERMITES

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites, ainsi déclaré.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- 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 ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 27 avril 2011 sous le numéro 3.1.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes : mouvement de terrain – crue torrentielle – inondation - avalanche

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le propriétaire en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte d'un état des risques en date de ce jour.

RISQUES SISMIQUES

Le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone 4 par l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le propriétaire en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : **30 mars 2021** par le ministère l'Office Notarial de Maître Olivier FALCY, notaire à BOURG SAINT MAURICE, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement bancaire.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques expressément convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 30 septembre 2016.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la clause pénale stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la clause pénale, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La présente acquisition concerne un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

<u>PARTIES</u>	<u>Toutes assujetties</u>	<u>Vendeur seul assujetti</u>	<u>Acquéreur seul assujetti</u>	<u>Aucune assujettie</u>
REDEVABLE TVA				
Terrain à bâtir	Vendeur tjr redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Vendeur tjr redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement - droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement - droit fixe 125 (691 bis)	
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

Par suite, il est déclaré que les présentes entrent dans le cadre ci-après :

Le VENDEUR déclare avoir la qualité d'assujettie pour cette opération et en conséquence – s'agissant d'un terrain à bâtir - que la vente du lot est soumise à la TVA calculée sur la marge dont les dispositions sont prévues à l'article 268 du Code Général des Impôts.

Le prix sera stipulé Toutes Taxes Comprises sur la base d'un prix hors taxes, tel que défini ci-dessus au paragraphe prix, auquel se rajoute la montant de la TVA sur marge.

La TVA sur marge étant en conséquence réglée par l'ACQUEREUR.

En vertu de cet article, la base d'imposition à la TVA est constituée par la marge brute réalisée à raison de la revente des biens qu'ils ont achetés, c'est-à-dire par la différence entre le prix de vente du bien et le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition.

Dans le cas d'un lotisseur qui acquiert un terrain et le revend par lots après avoir réalisé les travaux de viabilisation et d'aménagement des parties communes, le prix de revient est estimé en imputant à chaque lot une fraction du prix d'acquisition global du terrain, étant précisé qu'il appartient au contribuable de procéder à cette imputation selon la méthode de son choix.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

+++++++

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.

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** réglera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de 400 €, seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées

par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur des présentes sera l'Office Notarial ayant son siège à BOURG SAINT MAURICE (73700), Résidence Le Cœur d'Or, 141 rue Saint Jean.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à

Le

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de la Société Civile Professionnelle « Maîtres Olivier FALCY, Armelle BECOT-FALCY et Sébastien VALENTINO, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à BOURG SAINT MAURICE (73700), Résidence Le Cœur d'Or, 141 rue Saint Jean, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- ++++++ pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul