

PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION
Entre la COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE
Eu profit de ++++++

101003401 SV/EM

L'AN DEUX MILLE VINGT,
Le

A BOURG-SAINT-MAURICE (73700) au siège de l'Office Notarial,

Maître Emilie MATHEL-THARIN, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle « Maîtres Olivier FALCY, Armelle BECOT-FALCY, Sébastien VALENTINO et Maître Emilie MATHEL-THARIN, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à BOURG SAINT MAURICE (73700), Résidence Le Cœur d'Or, 141 rue Saint Jean,

À RECU le présent acte contenant **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL À CONSTRUCTION ET DE VENTE** à la requête de :

PROMETTANT

La **COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE** , Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département , dont l'adresse est à LA PLAGNE TARENTEISE (73216), Mairie de la Plagne Tarentaise BP 04, identifiée au SIREN sous le numéro 200055499.

BENEFICIAIRE

+++++

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE est représentée à l'acte par

- La société +++++, est représentée à l'acte par :

+++++

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1) Propriété du terrain

Le **PROMETTANT** est propriétaire d'un terrain situé à LA PLAGNE TARENTOISE (73210), BELLENTRE, l'Orgère d'une superficie de ++++++, qui sera plus amplement désigné ci-après.

2) Constructions projetées

Le projet immobilier du **BENEFICIAIRE** qui s'inscrit dans la conclusion d'un bail à construction, conformément aux dispositions des articles R 313-19-1 et R 313-20-1 du Code de la construction et de l'habitation assorti d'une promesse de vente d'un terrain est le suivant : le **BENEFICIAIRE** se propose de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée un ++++++ et qui consistera, après son achèvement :

DESCRIPTIF PRECIS ++++++

Le stationnement se fait +++++

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

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par ++++++ architecte à ++++++ sont annexés au projet d'acte visé au 5) ci-dessous.

3) Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le **BENEFICIAIRE** avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le preneur fournit ce jour les assurances suivantes :

+++++

Un exemplaire de ces attestations d'assurances est demeuré ci-annexé après mention.

4) Permis de construire

Avec l'accord du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** présentera une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté ainsi qu'il est indiqué dans les conditions suspensives rapportées aux présentes.

PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION ET DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à donner à bail à construction au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à louer, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

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.

IDENTIFICATION DU BIEN

Sur la Commune de LA PLAGNE TARENTEISE, BELLENTRE, ++++++,
Un terrain à bâtir

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
038	AB	48p	++++	++++
038	AB	49p	++++	++++
038	AB	109p	++++	++++
038	AB	108p	++++	++++
038	AB	110p	++++	++++
038	AB	107p	++++	++++
038	AB	106p	++++	++++
038	AB	105p	++++	++++
038	AB	103p	++++	++++
038	AB	102p	++++	++++

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 **PROMETTANT** 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.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Les travaux de voiries et réseaux divers (VRD) seront à la charge du BENEFICIAIRE 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

Conteneurs semi enterrés :

Le **BENEFICIAIRE** 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 devront être matérialisé sur le permis de construire et financé par le **BENEFICIAIRE**.

Réseaux

Les éventuels travaux de dévoiement des réseaux existants sur le terrain et notamment eau potable, eaux usées, télécom, éclairage public et électricité seront à la charge du **BENEFICIAIRE** 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°) Le BENEFICIAIRE 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.

DELAI - REALISATION – CARENCE EXECUTION FORCEEE

- DELAI :

La promesse est consentie pour un délai expirant le **30 juin 2021** à seize heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- REALISATION :

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Emilie MATHEL-THARIN, Notaire à BOURG-SAINT-AURICE (73700).

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser le bail aux conditions convenues sous un délai de ++++++ jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.
- Aux frais de réalisation.
- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

- CARENCE :

Au cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique ou l'offre faite avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les présentes deviennent caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE :

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 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 au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels 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 le **BIEN** à louer, 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 au **BIEN**.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail à construction 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** est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit ainsi déclaré par Monsieur le Maire, ès qualités.

Monsieur le Maire, ès qualité, déclare :

. que le terrain n'a jamais été donné à bail à une personne qui pourrait prétendre à un quelconque droit de préemption ou droit à indemnité et n'a jamais été occupé par une personne autre que son propriétaire ;

. la Commune n'a jamais laissé occuper le terrain par un agriculteur, fermier ou assimilé, même avec lequel il n'aurait conclu aucun bail écrit et n'a touché aucune contrepartie qu'elle soit financière ou en nature.

DUREE DU BAIL A CONSTRUCTION

Le bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **50 ou 99 ans** à compter au plus tard du **30 juin 2021** pour se terminer le .

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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

- Droit de préemption en ce qui concerne la vente du terrain :

La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. 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 à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE**.

L'indemnité d'immobilisation (ou la caution le cas échéant) remise devra être restituée au **BENEFICIAIRE** dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de l'exercice du droit au domicile élu dans la déclaration.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet le notaire de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

- Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer :

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

A défaut par le **BENEFICIAIRE** 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, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

1- Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

2- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

3- Situation hypothécaire :

Que le bien soit libre de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation de l'acte authentique de bail.

4- Obtention d'un permis de construire :

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire avant le **30 mars 2021** pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

+++++

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de **30 octobre 2020** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

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 ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Il est ici précisé par les parties que la réalisation de la condition sera réputée acquise même si l'obtention du permis de construire révélait une surtaxe imprévue où si les études de sol, sondages et prélèvements obligeaient pour la réalisation de l'opération à :

- des sujétions particulières telles que des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage),
- des travaux spécifiques, notamment de dépollution, compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I – En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

II - Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé 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. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son 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 caduques et non avenues sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

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.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

5- Obtention de prêts :

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

Que leur montant total soit d'un minimum de ++++++ .

Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un maximum de ++++++ .

Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le **30 juin 2021** . Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, de la non obtention d'un ou plusieurs prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales sont les suivantes :

- Garantie d'éviction

Le **BENEFICIAIRE** 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 le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le **BIEN** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** 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.

- Etat du bien

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du **PROMETTANT** relativement au **BIEN**.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera 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 et le sous-sol 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 injonction de travaux.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de la réalisation de travaux

entant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

- 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.

- Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, 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**, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** 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.

- Frais

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré annexé a été délivré le ++++++, sous le numéro ++++++.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Il résulte de ce certificat que le terrain est grevé des servitudes publiques suivantes :

+++++++

Le **BENEFICIAIRE** :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** sont convenus de conditions particulières résultant des termes de la convention code du tourisme demeurée jointe et annexée aux présentes après mention ;

Cette convention loi montagne sera régularisée au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique et fera partie intégrante du bail à construction.

La convention code de tourisme sera rappelée le cas échéant dans le règlement de copropriété de l'immeuble à édifier de sorte qu'elles soient opposables aux acquéreurs ultérieurs des lots édifiés, 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.

Le respect de cette convention code de tourisme forme une condition sans laquelle la Commune n'aurait pas contracté.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à reporter dans chaque acte contenant transfert de propriété ou de jouissance les obligations de l'exploitant attachées à la Convention montagne.

DIAGNOSTICS

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date du ++++++ et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas caduque. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de bail, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir la prise à bail 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 **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

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

Le **BENEFICIAIRE** 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 promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne le dépôt de garantie s'il existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : le dépôt de garantie ne sera pas du et celui versé devra être restitué,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, le dépôt de garantie versé restera acquis au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

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

PUBLICITE FONCIERE

Le **BENEFICIAIRE** requiert le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, à ses frais.

Les présentes sont soumises à la taxe de publicité foncière, les conditions suspensives n'étant pas réalisées.

Pour la détermination de la contribution de sécurité immobilière, la valeur est de .

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clercs de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces et demandes de renseignements préalables au bail ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

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 judiciaire 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.

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 des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur 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 stipulations 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

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.