



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE	L'an deux mille vingt trois Le 05 décembre à 19 h 00 Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean-Luc BOCH, maire
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE	Etaient présents : ASTIER Fabienne, ASTIER Robert, BENOIT Nathalie, BERARD Patricia, BOCH Jean-Luc, BROCHE Richard, BUTHOD Maryse, BUTHOD-RUFFIER Odile, COURTOIS Michel, CRETIER Bertrand, DE MISCAULT Isabelle, FAGGIANELLI Evelyne, GENTIL Isabelle, GIROD GEDDA Isabelle, GOSTOLI Michel, HANRARD Bernard, MICHÉ Xavier, OUGIER Pierre, PELLICIER Guy, ROCHET Romain, SILVESTRE Jean-Louis, TRESALLET Gilles, VENIAT Daniel Jean, VIBERT Christian, VILLIEN Michelle
Nombre de conseillers : 29 En exercice : 29 Présents : 25 Votants : 26 Pour 26 Contre / Abstention /	Excusés : BELTRAMI Henri (pouvoir à Bertrand CRÉTIER), MONTMAYEUR Myriam (pouvoir à Fabienne ASTIER)
Date de convocation : 29/11/2023	Absents : DUSSUCHAL Marion, VALENTIN Benoît
Date de publication : 12/12/2023	Formant la majorité des membres en exercice M. Michel GOSTOLI est élu secrétaire de séance

Délibération n°2023-278

Objet : Attribution de l'appel à projet aux Coches pour la réalisation d'une résidence de tourisme 4* – Parcelles 038 section AB n°118 et n°119 – Commune déléguée de Bellentre

Monsieur Jean-Luc BOCH, ne prenant pas part au vote, quitte la salle.

Monsieur le Maire rappelle la délibération n°2023-080 du 7 mars 2023 relative au lancement de l'appel à projets en vue de l'urbanisation en hébergement touristique des parcelles 038 AB n°118 et n°119 aux Coches. Ces parcelles communales étaient alors proposées à la vente.

Ce secteur d'une surface d'environ 4 336 m², stratégique en termes d'aménagement bénéficie d'atouts majeurs : environnement exceptionnel, station en constante évolution, renommée internationale, facilités d'accès et faibles contraintes techniques du terrain. Il est donc propice à la réalisation d'un projet de haute qualité.

La commune a reçu deux candidatures. L'analyse des deux projets a été effectuée selon le programme et le règlement de consultation en tenant compte des critères suivants : le prix d'acquisition proposé, le type de projet touristique, le mode de gestion proposé (favorisant la commercialisation à long terme du bâtiment), la qualité architecturale, la prise en compte de l'environnement et de la performance énergétique.

Il a également été vérifié que les deux projets respectaient le cheminement piéton existant.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de La Plagne Tarentaise dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie électronique (Télécours citoyens : www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte, ou de son affichage ou de la notification de la décision du Maire lorsqu'un recours gracieux a été préalablement déposé.

Après analyse, au vu du dossier et de la pertinence du projet, la commission d'urbanisme du 25 septembre 2023 a retenu à l'unanimité la candidature du Groupe TERRESENS en émettant un avis favorable. L'un des critères déterminant dans le choix de ce candidat est la proposition d'une offre hôtelière représentant 84 lits.

La convention Loi Montagne sera établie pour une durée de 30 ans.

La cession est accordée à 1 065 800 € soit à 200 €/m².

Cette offre tient compte des coûts prévisionnels de réalisation de paroi de soutènement et de terrassement nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier, coûts estimés à 1 100 000 €, ce qui représente pour l'opération globale un montant total de 400 €/m² à la charge du promoteur. Aussi, le groupe TERRESENS s'engage à réévaluer le prix d'acquisition du terrain si les coûts de réalisation des parois et du terrassement sont inférieurs à leur estimation.

Il convient désormais d'obtenir l'aval du conseil municipal non seulement pour accorder la cession de ces parcelles au groupe TERRESENS mais également pour permettre au promoteur d'engager les frais nécessaires à la réalisation de son projet.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération n°2023-080 du Conseil Municipal du 7 mars 2023 relative au lancement de l'appel à projet en vue de l'urbanisation en hébergement touristique aux Coches sur les parcelles 038 AB 118 et 119 de la commune déléguée de Bellentre ;

VU le programme et le règlement de la consultation ;

VU l'avis des domaines demandé le 26/09/2023 ;

VU l'avis de la Commission d'Urbanisme émis lors de sa réunion en date du 25/09/2023 ;

Après exposé et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- **APPROUVE** la cession des parcelles 38 AB n°118 et n°119 des Coches situées sur la commune déléguée de Bellentre au groupe TERRESENS pour la réalisation d'une résidence de tourisme 4* au prix de 1 065 800 € (un million-soixante-cinq-mille-huit-cent euros) ;
- **DIT** que les frais d'acte notarial seront à la charge de la commune ;
- **MANDATE** l'office notarial ALPINE 3V NOTAIRES (Simon ATTEY, Jérémie BALLE, Guillaume NITTECH) de Moutiers ;
- **AUTORISE** le groupe TERRESENS à déposer toutes demandes d'autorisations d'urbanisme liées au projet ;
- **AUTORISE** le Maire à signer l'acte notarial ainsi que toutes pièces complémentaires à l'exécution de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE AUX JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Pour copie conforme :
Le secrétaire de séance
Michel GOSTOLI



Pour copie conforme :
Le maire
Jean-Luc BOCH



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de La Plagne Tarentaise dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie électronique (Télécours citoyens : www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte, ou de son affichage ou de la notification de la décision du Maire lorsqu'un recours gracieux a été préalablement déposé.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE	L'an deux mille vingt quatre Le 2 juillet 2024 à 19 h 00 Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean-Luc BOCH, maire
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE	Etaient présents : ASTIER Fabienne, ASTIER Robert, BELTRAMI Henri, BENOIT Nathalie, BERARD Patricia, BOCH Jean-Luc, BROCHE Richard, BUTHOD Maryse, COURTOIS Michel, CRETIER Bertrand, DE MISCAULT Isabelle, FAGGIANELLI Evelyne, GENTIL Isabelle, GIROD GEDDA Isabelle, GOSTOLI Michel, HANRARD Bernard, MICHÉ Xavier, OUGIER Pierre, PELLICIER Guy, ROCHET Romain, SILVESTRE Jean-Louis, TRESALLET Gilles, VIBERT Christian, VILLIEN Michelle
Nombre de conseillers : 29 En exercice : 29 Présents : 24 Votants : 25 Pour 21 Contre 4 Abstention /	Excusées : BUTHOD-RUFFIER Odile (pouvoir à VILLIEN Michelle), MONTMAYEUR Myriam (pouvoir à ASTIER Fabienne)
Date de convocation : 26/06/2024	Absents : DUSSUCHAL Marion, VALENTIN Benoit, VÉNIAT Daniel-Jean
Date de publication : 09/07/2024	Formant la majorité des membres en exercice. Mme ASTIER Fabienne est élue secrétaire de séance.

Délibération n°2024-151

Objet : Autorisation du maire à signer la promesse de vente portant sur les parcelles 038 AB n°118 et n°119 - commune déléguée de Bellentre

Monsieur le maire, ne prenant pas part au vote, quitte la salle.

M. le maire rappelle la délibération n°2023-278 du 5 décembre 2023 relative à l'attribution de l'appel à projet aux Coches au groupe TERRESENS pour la réalisation d'une résidence de tourisme 4*.

Le prix de cession pour les deux parcelles cadastrées 038 section AB n° 118 et n°119 a été consenti à 1 065 800 € soit 200 €/m² de surface de plancher créée. Il est précisé que ce prix de cession est conditionné au cout global de réalisation et si celui-ci est moins onéreux alors le prix au m² serait revu à la hausse, soit 400 €/m².

Dans le cadre de la rédaction d'une promesse de vente, le tènement foncier à céder a fait l'objet d'un bornage en date du 17 juin 2024. Celui-ci a permis de clarifier l'emprise foncière qui sera cédée au groupe TERRESENS.

Le tènement foncier cédé comprend deux cheminements piétons qui seront conservés, afin de maintenir l'accès piéton du village vers le haut des Coches et inversement.

Le chemin situé entre la parcelle cadastrée 038 section AB n°118 et la parcelle cadastrée 038 section AB n°119 est un chemin rural. Il sera, donc, nécessaire de mener une enquête publique avant de céder les abords de ce chemin rural au groupe TERRESENS. La cession ne sera effectivement possible qu'après désaffectation et déclassement des abords de ce chemin.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de La Plagne Tarentaise dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie électronique (Télérécours citoyens : www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte, ou de son affichage ou de la notification de la décision du Maire lorsqu'un recours gracieux a été préalablement déposé.

Le chemin situé sur le bas de la parcelle 038 section AB n°118 est un cheminement piéton non cadastré. Une servitude de passage sera donc inscrite dans l'acte de vente.

Afin de respecter les limites séparatives de constructions reprises dans le PLU, une division parcellaire a été nécessaire. Aussi, la parcelle cadastrée 038 section AB n°20 a été divisée afin de récupérer environ 75m² et permettre ainsi de respecter les règles du PLU en vigueur.

Une division en volumes sera également nécessaire afin de permettre la construction en sous-sol du parking se trouvant sous le chemin rural.

Le projet de promesse de vente annexé sera donc complété en reprenant les éléments précités.

Le permis de construire sera déposé au plus tard le 30 octobre 2024.

La promesse de vente prévoit que la vente soit réalisée à l'issue du délai de la purge du permis de construire estimée au plus tard au 2 novembre 2025. L'acte de vente sera donc signé en mars 2026.

Après exposé et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- **APPROUVE** la cession du tènement foncier tel que repris sur le plan réalisé par le cabinet de géomètre Alp'Geo et le projet de promesse de vente annexé,
- **DEMANDE** que la promesse de vente inclue la mention de l'attribution de l'appel à projet au groupe TERRESENS pour la réalisation d'une résidence de tourisme 4*,
- **ACCEPTE** que le Maire adapte à la marge le texte du projet de promesse de vente joint en annexe dans la mesure où l'économie globale de la promesse de vente n'est pas remise en cause,
- **AUTORISE** le Maire à signer la promesse de vente constituant des droits et tous autres documents nécessaires à l'opération.

AINSI FAIT ET DELIBERE AUX JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Pour copie conforme :
La secrétaire de séance
ASTIER Fabienne



Pour copie conforme :
Le maire
Jean-Luc BOCH



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de La Plagne Tarentaise dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie électronique (Télérecours citoyens : www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte, ou de son affichage ou de la notification de la décision du Maire lorsqu'un recours gracieux a été préalablement déposé.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le

ID : 073-200055499-20260303-DEL2026_032-DE

7303 SD
Berger
Levrault



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/12/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie

Pôle d'évaluation domaniale de la Savoie

Adresse : 5 rue Jean Girard Madoux 73011 CHAMBERY Cedex

Courriel : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Thierry FOURNIER

Courriel : thierry.fournier@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 79 33 92 01

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Savoie

à

Commune de La Plagne Tarentaise
à l'intention de Claire TULIMIERO

Réf DS : 28098938

Réf OSE : 2025-73150-90068

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Route des Bauches Les Coches 73210 La Plagne Tarentaise

Valeur :

20 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de La Plagne Tarentaise

affaire suivie par : Claire Tulumiero

Chargée des affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	08/12/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/12/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Vente dans le cadre d'un projet immobilier porté par un opérateur sur des parcelles communales

4 - DESCRIPTION DU BIEN

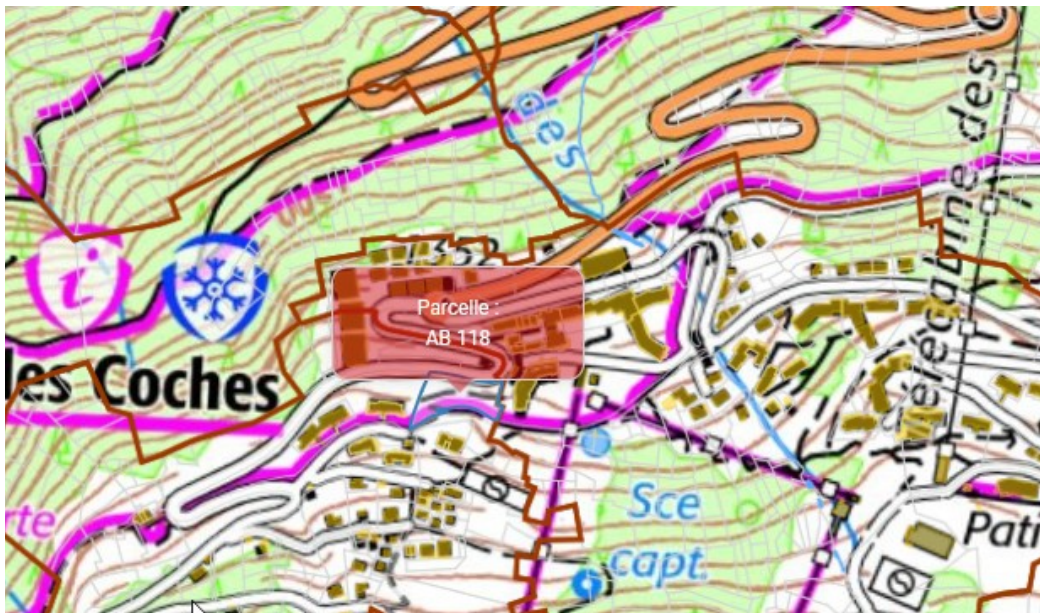
4.1. Situation générale

La commune de la Plagne Tarentaise a été créée le 01/01/2016 et regroupe 4 communes : Bellentre, la Côte d'Aime, Macot la Plagne et Valezan.

Les communes déléguées de Bellentre et de Macot La Plagne sont également supports de plusieurs stations de ski de La Plagne :

- Montchavin La Plagne et Les Coches pour Bellentre.
- La Roche, Plagne 1800, Plagne Centre, Belle Plagne, Plagne Bellecôte, Plagne Villages et Plagne Soleil pour Macot La Plagne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux



Terrains situés sur la commune déléguée de Bellentre, station de ski des Coches, à 1 400 m d'altitude environ.

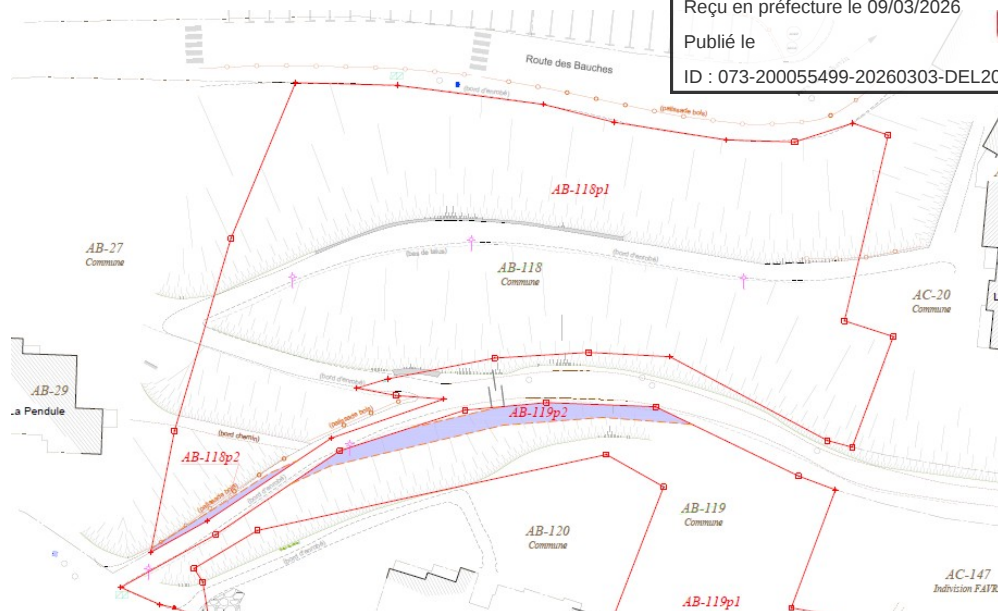
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Plagne Tarentaise	038 AB n° 118 et 119	Les Coches	103 m ²	Talus, chemin

4.4. Descriptif

Emprise de 103m² environ pour partie sur la parcelle section AB n°118 s'agissant des abords d'un chemin enrobé sans construction et AB n°119 s'agissant d'un haut de talus



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de La Plagne Tarentaise

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU du 04/09/2017 : Zone UT1z et UAz

zone urbaine, secteur de développement de l'hébergement touristique

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché a porté sur des terrains à bâtir en stations dans le cadre de projets collectifs dans un rayon de 40 km entre mai 2020 et septembre 2023.

Ref	Réf cadastrales	commune	adresse	Date mutation	Surface terrain en m ²	Prix total HT	Prix m ² HT	Urbanisme
1	150/M/3105/3107	LA PLAGNE TARENTAISE	PLAGNE BELLECOTE	07/12/2021	9 456	4 000 000 €	423 €	UT
2	186/A/2121à2128	NOTRE DAME de BELLECOMBE	LE TOVET	07/12/2020	2 015	833 000 €	413,40 €	U

3	197/ZC/411	PEISEY-NANCROIX	Les BLETIERES	10/05/2022	2 624			
4	197/ZA/370	PEISEY-NANCROIX	La DRETTE	06/05/2022	2 477	631 000 €	254,74 €	UA
5	296/AB/192	TIGNES	Le VAL CLARET	05/03/2020	2 817	1 999 800 €	709,90 €	UBu1
6	206/A1105,, 3182	PRALOGNAN LA VANOISE	AU TEPPE	21/03/2023	3 539	1 250 000 €	353,21 €	UB
7	186/A/1273	NOTRE DAME de BELLECOMB	Le REVET	25/05/2023	5 146	1 350 000 €	262,34 €	U

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le projet se situe dans la station des Coches, station de moyenne montagne où l'enneigement est aléatoire.

Le service a déjà rendu un premier avis début 2025 pour le projet principal sur la base de 400 €/m².

S'agissant de dépendances inconstructibles, en nature de talus et chemin, de faible superficie, il est proposé de retenir la 1/2 de cette valeur, soit 200 €/m²

soit pour 103 m² : 20 000 € arrondi

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **20 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette estimation est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 18 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Thierry FOURNIER
Évaluateur France Domaine
Inspecteur des Finances Publiques



Département de la Savoie

COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTAISE

Station des Coches

Section AB n°118 et 119

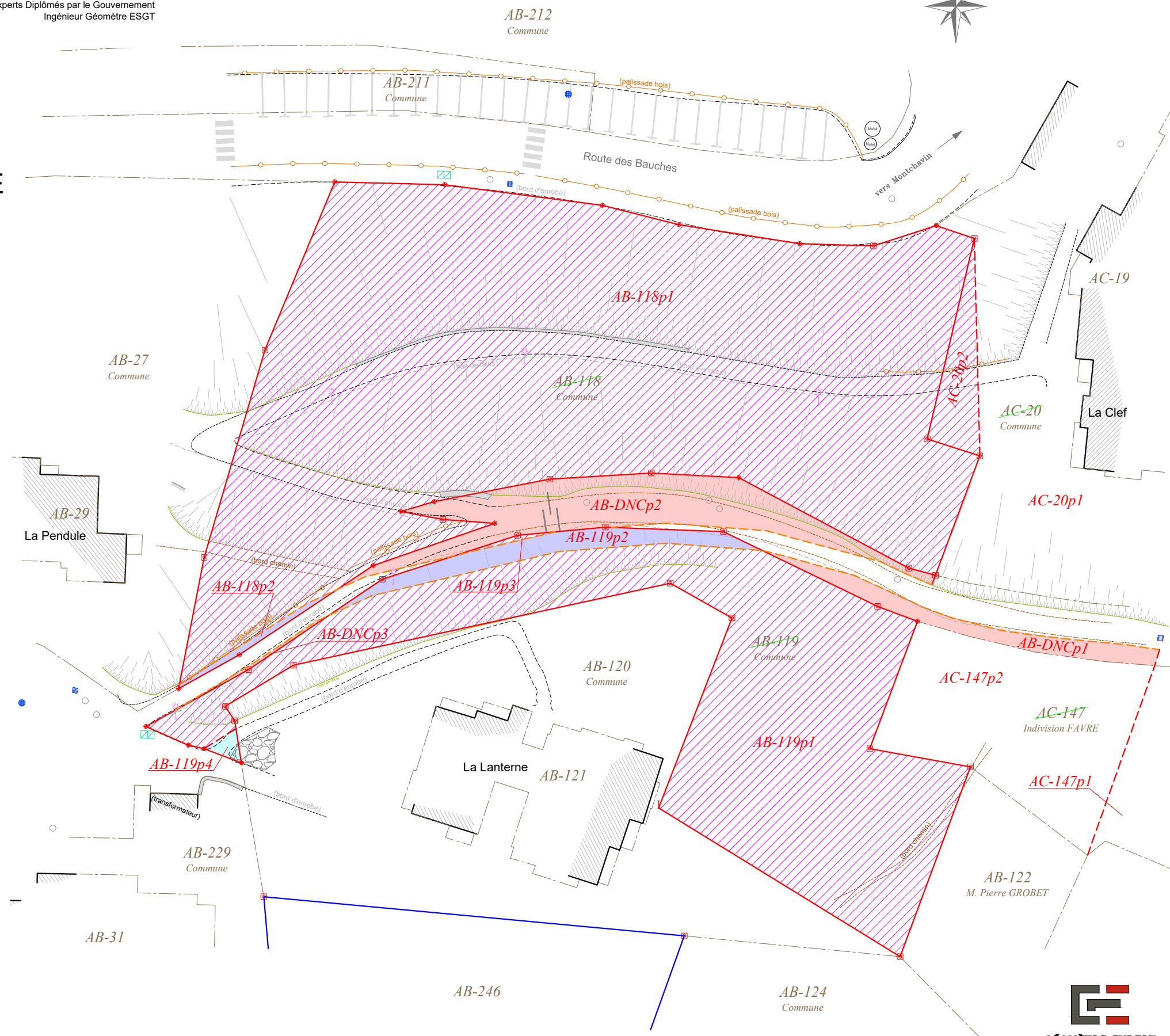
Propriété de la Commune

PLAN PROJET DE DIVISION

- AB-DNCp1, DNCp2 et DNCp3** : parcelles correspondant à une partie du chemin rural
Superficie totale : 364m² environ
- AB-119p4** : partie de la parcelle AB-119 conservée dans le domaine privée de la Commune de LA PLAGNE TARENTAISE
Superficie : 9m² environ
- AB-118p2 et 119p2** : parties des parcelles AB-118 et 119 faisant partie du domaine privé de la Commune
Superficie totale : 103m² environ
- AB-118p1, 119p1, 119p3 et AC-20p2** : parties des parcelles AB-118, 119 et AC-20 cédées par la Commune de LA PLAGNE TARENTAISE à l'opérateur privé
Superficie totale : 4292m² environ

- Limites de division projetées
- - - Limite de division projetée propre au futur chemin piéton
- Limites bornées le 17/06/2024
- Limites rétablies par le cabinet Mesur'Alpes le 10/11/2020 (dossier n°5891)
- Application fiscale issue du plan cadastral

Nota : L'application figurée sur ce plan résulte d'un agrandissement du plan cadastral. L'emplacement de cette application ainsi que l'appartenance des murs périmétriques sont donnés à titre indicatif et provisoire. Seuls une délimitation et un bornage contradictoire sur les lieux permettront d'arrêter définitivement cette application.



| **Dossier : VENTE Commune de LA PLAGNE TARENTEISE /
TERRESENS**

REFERENCES : GN/ ALD /

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

LE ???

A, LA PLAGNE TARENTEISE (Savoie) en l'Hôtel de Ville,

**Maître Guillaume NITLÉCH, Notaire soussigné, associé de la
Société à Responsabilité Limitée dénommée « ALPINE 3V NOTAIRES»,
titulaire d'Offices Notariaux à MOUTIERS, 20 avenue des Salines Royales
et à MERIBEL – LES ALLUES 212 rue des Jeux Olympiques, ayant son
siège à MOUTIERS (Savoie), 20 Avenue des Salines Royales,**

PROMESSE DE VENTE

PROMETTANT

La **Commune de LA PLAGNE TARENTEISE**, collectivité territoriale,
personne morale de droit public située dans le département de la Savoie, dont
l'adresse est à LA PLAGNE TARENTEISE (73210), place du Général de
Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 200055499.

Ci-après dénommé " le **PROMETTANT**"

D'UNE PART

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **TERRESENS**, Société par actions simplifiée,
au capital de 4.000.000,00 €, dont le siège est à LYON (69001), 19 Place
Tolozan, identifiée au SIREN sous le numéro 501580211 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de LYON

Ci-après dénommée " le **BENEFICIAIRE**"

D'AUTRE PART

QUOTITES ACQUISES

La Société dénommée **TERRESENS** acquiert la totalité en pleine propriété.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **PROMETTANT** et/ou de **BENEFICIAIRE**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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 leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant le **BENEFICIAIRE :**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la

signature des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de LA PLAGNE TARENTEISE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Luc BOCH, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du 3 mars 2026 ci-annexé.

- La Société dénommée **TERRESENS** est représentée par **???**, ayant tous pouvoirs en vertu de **???**

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes de délibérations motivées de son conseil municipal savoir :

- n°2023- 278 du 5 décembre 2023 télétransmise à la Préfecture de Savoie le 8 décembre 2023, dont une ampliation est annexée,
- n°2024-151 du 2 juillet 2024 télétransmise à la Préfecture de Savoie le 5 juillet 2024, dont une ampliation est annexée
- n°2026- **???** du 3 mars 2026 télétransmise à la Préfecture de Savoie le **??** mars 2026, dont une ampliation est annexée

La délibération du 3 mars 2026 a été prise avec l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 26 décembre 2025, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le représentant de la commune déclare que la délibération a été publiée publiés sous forme électronique sont mis à la disposition du public sur le site internet de la commune dans leur intégralité, sous un format non modifiable et dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité et à en effectuer le téléchargement conformément à l'article R 2131-1 du CGCT et

Il est ici précisé aux parties qu'à ce jour le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-8 du Code susvisé permettant des recours contre la délibération du Conseil Municipal ayant voté la vente du bien objet des présentes n'est pas écoulé.

Ce délai commence à courir à compter de la date à laquelle l'acte est devenu exécutoire.

La délibération n'est pas, à ce jour, définitive.

TERMINOLOGIE

Dans le corps du présent Acte, il est convenu que les mots ci-après désignés précédés d'une majuscule ou écrits intégralement en majuscules ont, dans la convention des Parties, le sens suivant:

« **Bénéficiaire** » ou « **BENEFICIAIRE** » désigne la société **TERRESENS**.

« **Promettant** » ou « **PROMETTANT** » désigne La **Commune de LA PLAGNE TARENTEISE**.

"Acte" ou "**Promesse de vente**" ou "**Promesse unilatérale de vente**" désigne le présent acte et toutes ses annexes.

"**Acte de Vente**" désigne l'acte authentique de vente qui constatera la réalisation de la promesse, le transfert de propriété et le paiement du Prix de Vente et des Frais.

"**Bien**" ou "**Biens**" désigne les biens et droits immobiliers ci-après désignés, objets de la présente Promesse de vente sis à **LA PLAGNE TARENTEISE – LES COCHES (Savoie) cadastrés préfixe 038 section AB numéros 118p2 et 119p2**.

"**Date de réalisation**" désigne la date à laquelle l'Acte de Vente devra au plus tard être signé.

"**Définitif(ve)**" désigne toute décision et/ou tout acte administratif et/ou judiciaire purge de tout retrait, déféré administratif ou de recours gracieux ou contentieux.

"**Frais**" désigne l'ensemble des frais, taxes, droits et émoluments du Notaire, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la signature des présentes ainsi que la signature de l'Acte de Vente qui seront supportés par le BENEFICIAIRE.

« **Immeuble** » désigne le bien sis à **LA PLAGNE TARENTEISE – LES COCHES (Savoie) cadastrés préfixe 038 section AB numéros 118p2 et 119p2**.

"**Partie(s)**" désigne une partie ou les parties au présent Acte.

"**Prix**" ou "**Prix de Vente**" désigne le Prix de vente des BIENS du présent Acte, en ce non compris toute somme ou tout événement qui constituerait fiscalement une charge augmentative du Prix.

« **Promesse** » désigne le présent acte de promesse unilatérale de vente.

"**Réalisation de la Vente**" désigne la signature de l'Acte de Vente, ou la décision de justice en tenant lieu, accompagné du paiement par l'acquéreur du Prix de Vente selon les modalités précisées ci-après et du versement des Frais.

"**Terrain**" désigne le terrain d'assiette du Projet de Construction et ses droits à construire

"**Vente**" désigne la vente des **BIENS** qui sera réalisée par la signature de l'Acte de Vente.

INDIVISIBILITE

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'outre les biens objet de la présente promesse de vente cadastrés **section AB numéros 118p2 et 119p2**, il entend notamment se porter concomitamment acquéreur d'une parcelle voisine cadastrée **Section AC numéros 147 propriété des Consorts FAVRE ainsi que des parcelles cadastrées section AB numéros 118p1, 119p1, 119p3 et AC 20P2 propriété de la Commune de LA PLAGNE TARENTEISE**.

Il est convenu entre les Parties que l'acquisition de ces différents immeubles par le **BENEFICIAIRE** forme un tout indivisible.

En conséquence, la défaillance de l'une des conditions suspensives affectant l'une ou l'autre promesse de vente signée ou à signer portant sur l'un ou l'autre des immeubles ci-dessus visés, emportera caducité de la présente Promesse, sauf accord contraire des Parties.

En tout état de cause, dans l'hypothèse où l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée ou l'une d'elles ayant défailli, les parties s'obligent à se rapprocher afin de convenir expressément des suites à donner aux présentes.

EXPOSE

Le Conseil Municipal de la Commune de LA PLAGNE TARENTAISE afin de lutter contre le phénomène de « lits froids » et consciente de cette problématique essentielle pour son économie a par sa délibération n°2023-080 du 7 mars 2023 lancé un appel à projets en vue de l'urbanisation en hébergement touristique des parcelles 038 AB n°118 et n°119 et 038 AC n°20 aux Coches.

Ce secteur d'une surface d'environ 4336m², stratégique en termes d'aménagement bénéficie d'atouts majeur : environnement exceptionnel, station en constante évolution, renommée internationale, facilités d'accès et faibles contraintes techniques du terrain. Il est donc propice à la réalisation d'un projet de haute qualité.

La Commune a reçu deux candidatures. L'analyse des deux projets a été effectuée selon le programme et le règlement de consultation en tenant compte des critères suivants : le prix d'acquisition proposé, le type de projet touristique, le mode de gestion proposé (favorisant la commercialisation à long terme du bâtiment), la qualité architecturale, la prise en compte de l'environnement et de la performance énergétique.

Il a également été vérifié que les deux projets respectaient le cheminement piéton existant.

Après analyse, au vu du dossier et de la pertinence du projet, par délibération n°2024-151 du 2 juillet 2024, le conseil municipal a retenu la candidature du Groupe TERRESENS, l'un des critères déterminant du choix étant la proposition d'une offre hôtelière représentant 84 lits.

La promesse de vente portant sur les parcelles 038 AB n°118 et 119 a donc été approuvée.

Une première promesse de vente a été signée entre la Commune de LA PLAGNE TARENTAISE et le Groupe TERRESENS le 30 juillet 2024.

Après consultation du CRIDON (Centre de recherches, d'information et de documentation notariales) de LYON par le notaire en charge de la rédaction de l'acte, il a été constaté que la voie piétonne située sur les parcelles AB 118 et AC 20 doit être considérée comme du domaine public, quand bien même la surface de ces parcelles, hors voie piétonne, relève du domaine privé de la Commune.

Par voie de conséquence, eu égard à la présence de cette voie piétonne, la décision de vendre la totalité de la parcelle doit compte tenu de la

poursuite de son affectation jusqu'à la vente à TERRESENS, être pris au visa de l'article L3112-4 du CG3P.

La précédente promesse de vente régularisée le 30 juillet 2024 n'y faisant pas référence, il a été décidé d'un commun accord de régulariser un nouvel avant contrat afin de se substituer à la promesse signée le 30 juillet 2024.

Compte tenu des besoins d'aménagement de la zone et du projet de construction du groupe TERRESENS, il est également apparu nécessaire de rajouter des parcelles non prévues initialement et de procéder à la cession par la Commune des parcelles objet des présentes cadastrées section AB numéros 118 p2 et 119 p2.

Il est également expressément convenu entre les parties que dans le cadre du projet de réorganisation de la zone induit par l'opération de construction poursuivie par la société TERRESENS, des opérations de réaménagement foncier d'intérêt général, portant notamment sur le périmètre de l'opération et ses abords immédiats, devront faire l'objet de divers ajustements futurs entre la Commune et la société TERRESENS.

La Commune s'engage dès à présent à céder à la société TERRESENS l'ensemble des parcelles nécessaires à la finalisation du projet immobilier, telles que figurant au plan annexé au présent acte, et notamment les parcelles (en tout ou partie) figurant sous teinte rose et hachurée rose (portant notamment les références AB-DNCp, AB118p1, AB119p1, AC 20 p2, AB 119 p3...). La finalisation du projet immobilier devra cependant tenir compte des ajustements futurs rendus nécessaires par l'opération de construction poursuivie par la société TERRESENS, s'agissant notamment du maintien du chemin rural, dont les modalités de réaménagement et de réalisation des travaux restent à définir.

La présente clause vaut engagement ferme et irrévocable de la Commune sous les réserves susvisées liées à la détermination conjointe des ajustements futurs rendus nécessaires par l'opération concernant le maintien du chemin rural et de l'avancement des travaux.

Préalablement à la signature des présentes, le **PROMETTANT** déclare qu'il a mis, de bonne foi, à la disposition du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des pièces contenant les informations juridiques et réglementaires dont il dispose à ce jour concernant les Biens.

Le **PROMETTANT** déclare en outre :

- Que les déclarations qu'il fait aux présentes, sont faites de bonne foi et ne sont pas contredites par des faits ou des éléments contraires dont il a connaissance et qui n'auraient pas été révélés au **BENEFICIAIRE**,
- Qu'il a divulgué au **BENEFICIAIRE** la totalité des renseignements, pièces techniques et administratives et tous documents significatifs relatifs aux Biens qu'il détient à ce jour et qu'il n'a conservé aucune information qui pourrait contredire, infirmer ou modifier, de manière significative, les renseignements, pièces techniques et administratives et documents mis à la disposition du **BENEFICIAIRE**

- Le PROMETTANT déclare que le Projet de construction du BENEFICIAIRE ci-dessus détaillé constitue une condition essentielle et déterminante de son consentement à la présente Promesse, sans laquelle il n'y aurait pas consenti.

Le BENEFICIAIRE, déclare avoir procédé, tant par lui-même, qu'avec l'aide de professionnels de l'immobilier choisis par lui, à une étude des Biens sur le plan juridique, fiscal, administratif, technique et environnemental et ceci tant par les visites des Biens qu'il a réalisées que par l'analyse des informations résultant des documents transmis par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE indique que le fondement déterminant de son offre résulte notamment des visites qu'il a faites de l'Immeuble, de son analyse des pièces et documents transmis par le PROMETTANT.

Les Parties déclarent que les déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante du présent acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leur convention.

CECI EXPOSE, les Parties se sont présentées devant le notaire associé soussigné pour faire constater les conventions suivantes arrêtées directement entre eux et sans la participation du Notaire qui n'a été que le rédacteur de leurs conventions.

Par suite, les parties ont convenu de ce qui suit :

**CELA EXPOSE, IL EST PASSE A LA PROMESSE DE VENTE
OBJET DES PRESENTES :**

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, d'une part promet, irrévocablement, par ces présentes, de vendre en s'obligeant et obligeant ses ayant cause, solidairement entre eux, à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au BENEFICIAIRE, d'autre part, qui accepte cette promesse de vente, se réservant d'en user si bon lui semble à son profit :

La totalité en pleine propriété des biens immobiliers dont la désignation suit ci-après et qui seront d'un commun accord entre les parties désignées dans le cours des présentes, sous le vocable le ou les BIEN(S), en majuscule ou minuscule.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LA PLAGNE TARENTEISE (SAVOIE), « LES COCHES ».

Diverses PARCELLES DE TERRAIN A BATIR d'une superficie totale de 103 m² figuré sous teinte bleue et numérotées 118p2 et 119p2 au plan de division ci-annexé provenant d'une propriété de plus grande importance, actuellement

cadastrée :

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Surface
038	AB	118	LES COCHES	00 ha 29 a 53 ca
038	AB	119	LES COCHES	00 ha 13 a 83 ca

Total surface : 00 ha 43 a 36 ca

LE **PROMETTANT** déclare que les parcelles objet des présentes ne sont pas viabilisées.

La désignation des lieux a été faite sur déclaration des parties, et n'a, à aucun moment, été vérifiée par le Notaire, qui ne peut être tenu pour responsable d'une inexactitude dans les caractéristiques et éléments déclarés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir visité le **BIEN** et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du **BIEN**.

Un extrait de plan cadastral est joint.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé qu'il sera distrait des parcelles ci-dessus cadastrées section AB numéros 118 et 119 d'une contenance respective 00ha 29a 53ca et 00ha 13a 83 ca les contenances vendues matérialisées sous les références AB 118p2 et AB 119p2 au plan ci-annexé établi par le cabinet ALP GEO en date du 23 janvier 2026, et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir par ledit cabinet ALP GEO Géomètres-Experts dont le siège est à SALINS LES TERMES (73600) Avenue du Château qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique des présentes.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi par le cabinet ALP GEO en date du 23 janvier 2026 et approuvé par les parties, lequel est demeuré annexé.

Tel que ledit **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 et tel qu'il résulte du plan établi à l'échelle 1/500 èmes par le cabinet ALPGEO Géomètres-Experts dont le siège est à SALINS LES TERMES (73600) Avenue du Château le ??? demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Etant ici précisé que seront également et notamment cédées après réalisation de toutes formalités préalables nécessaires par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE les parcelles matérialisées sous teinte rose avec hachures rouges respectivement AB numéro 118p1, AB numéro 119p1, AB numéro 119p3 et AC numéro 20p2 au plan établi à l'échelle 1/500 èmes par le cabinet ALPGEO Géomètres-Experts dont le siège est à SALINS LES TERMES

(73600) Avenue du Château le 23 janvier 2026 demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

CONCORDANCE CADASTRALE :

- Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 7 mai 2004 publié le 10 mai 2004 volume 2004P numéro 7447 :
 - o les parcelles cadastrées 38 section H numéros 494, 496, 1377 et 1381 ont été réunies pour former la parcelle **38 section AB numéro 118.**
 - o les parcelles cadastrées 38 section H numéros 495, 497, 520 et 1322 ont été réunies pour former la parcelle **38 section AB numéro 119.**
- Aux termes d'un procès-verbal du cadastre n° 1563F en date du 12 septembre 2000 publié le 14 septembre 2000 volume 2000P numéro 13520 :
 - o la parcelle cadastrée section H numéros 491 a été divisée en quatre nouvelles parcelles dont la parcelle **section H numéro 1381**
- Aux termes d'un procès-verbal du cadastre n° 1562K en date du 12 septembre 2000 publié le 14 septembre 2000 volume 2000P numéro 13519 :
 - o la parcelle cadastrée section H numéros 492 a été divisée en trois nouvelles parcelles dont la parcelle **section H numéro 1377**
- Aux termes d'un procès-verbal du cadastre n° 1543V en date du 12 septembre 2000 publié le 14 septembre 2000 volume 2000P numéro 13552 :
 - o la parcelle cadastrée section H numéros 797 a été divisée en cinq nouvelles parcelles dont la parcelle **section H numéro 1322**

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'autres hébergements touristiques, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du propriétaire actuel et son descriptif annexé à l'acte de vente.

Le descriptif actuel du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

QUOTITES VENDUES

Les présentes portent sur la toute propriété des biens et droits immobiliers qui appartiennent au promettant en totalité.

EFFET RELATIF

S'agissant des parcelles cadastrées section H numéro 491, 494, 495, 496, 497, 520, 797

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître FLEURY, notaire à AIME le 26 mars 1998 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 6 avril 1998 volume 1998P numéro 4694

S'agissant de la parcelle cadastrée section H numéro 492

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître REVET, notaire à AULNAY-SOUS-BOIS le 23 février 1992 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 14 avril 1999 volume 1999P numéro 5233

ENTREE DANS LE PATRIMOINE AVANT LE 1ER JUILLET 2006

Le **BIEN** est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** antérieurement au 1^{er} juillet 2006.

En conséquence, les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques ne sont pas applicables.

Le régime de la domanialité publique ne s'applique pas au **BIEN** au sens de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat puisqu'il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public ou affecté à un service public.

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes dépend du domaine privé du **VENDEUR** et est librement aliénable par lui.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet des présentes le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location, occupation et construction quelconque tant en infrastructure qu'en superstructure, à l'exception des éventuels immeubles destinés à être démolis.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à ce jour les immeubles sont libres de toute occupation et location, de tout contrat d'affichage publicitaire et de pose d'antennes de téléphonie, le prix ci-après ayant été fixé compte-tenu d'une telle situation.

Le **PROMETTANT** s'interdit de donner les immeubles à bail ou de consentir des droits de quelque nature qu'ils soient les biens objets des présentes pendant la durée de la promesse de vente.

Dans le cadre de la préparation de son projet, Le **BENEFICIAIRE** est toutefois autorisé par le **PROMETTANT** à pénétrer sur le terrain dès à présent pour y faire procéder à tout mesurage, études de sol et autres.

A ce sujet, Le **BENEFICIAIRE** s'engage à prévenir le **PROMETTANT** de toute visite au minimum 24 heures à l'avance.

Le **PROMETTANT** s'engage à prêter son concours et à faciliter les démarches du **BENEFICIAIRE** en lui laissant l'accès au **BIEN**.

LE **PROMETTANT** donne tous pouvoirs au **BENEFICIAIRE** à l'effet de déposer toute demande de permis de construire ou à déposer toute

déclaration préalable de travaux sur l'immeuble objet des présentes.

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

DELAI - REALISATION – CARENCE

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 mars 2027 à seize heures.**

Toutefois si, à cette date, et sauf hypothèses de prorogation automatique prévues aux présentes, 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.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra, sauf accord exprès et écrit des parties, excéder le 30 septembre 2027.

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

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit, en cas d'impossibilité de signer l'acte de vente avant l'expiration du délai ci-dessus que ce soit par le fait du **PROMETTANT** ou en l'absence d'un ou plusieurs documents nécessaires à la régularisation de l'acte, par la levée d'option faite par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le **BENEFICIAIRE** dans le même délai accompagné du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,

et de manière générale de tous comptes et proratas.

Dans l'hypothèse du fait du **PROMETTANT**, la signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai de dix jours de la levée d'option. A défaut le **BENEFICIAIRE** pourra alors solliciter la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Guillaume NITLÉCH, notaire à MERIBEL – LES ALLUES (Savoie)**.

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

CARENCE

Il est expressément convenu que au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement des frais, ou faute d'avoir levé l'option selon les modalités et dans le délai fixés, le **BENEFICIAIRE** serait de plein droit déchu du bénéfice de la promesse qui sera considérée comme caduque et non avenue, après une mise en demeure envoyée par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** demeurée infructueuse après un délai de 15 jours, celle-ci

A compter de la déchéance du terme et une mise en demeure demeurée infructueuse dans le délai ci dessus, le **PROMETTANT** sera alors automatiquement délié de tout engagement résultant du présent acte sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire et disposera alors librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au

service de la publicité foncière. La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le bien, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

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

Il en résulte notamment que :

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

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

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

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix convenu de manière ferme et définitive de **DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la réitération authentique des présentes.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par **LE BENEFICIAIRE**, 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 reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Si cette opération devait être soumise à TVA celle-ci sera intégralement payée par le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** qui s'y oblige.

VERSEMENTS DIRECTS

Le **BENEFICIAIRE** est informé que tout versement effectué directement par lui au **PROMETTANT**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – CAUTIONNEMENT BANCAIRE

De convention expresse entre les parties, il est convenu qu'aucune indemnité d'immobilisation ne sera versée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

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

- **Droit de préemption :**

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur 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 ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

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

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

CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'EVENUALITE D'UN QUELCONQUE RECOURS / RETRAIT ADMINISTRATIF CONTRE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 3 MARS 2026

Il est ici rappelé :

- Que par délibération du Conseil Municipal en date du 3 mars 2026 laquelle a été affichée, ainsi déclaré par Monsieur le Maire, et télétransmise en Préfecture de Savoie

- Que ladite délibération du Conseil Municipal en date du 3 mars 2026 autorisant la vente du BIEN au profit du BENEFICIAIRE, n'a pas à ce jour un caractère définitif, les délais de recours des tiers et retrait administratif n'étant pas expirés.

En conséquence, les parties conviennent que la présente promesse de vente sera résolue de plein droit en cas de recours contentieux devant la juridiction administrative dont la décision est devenue définitive comme n'étant plus susceptible de faire l'objet d'un appel ou d'un pourvoi contre ladite délibération ou de retrait administratif.

- 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.

- Origine de propriété :

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

- 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 sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

- Situation hypothécaire :

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

Obtention d'un permis de construire

- Obtention d'un permis de construire modificatif:

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire modificatif au permis n° PC 073 150 24 M 1042 en date du 12 juin 2025 exprès purgé de tous recours et retrait administratif **avant le 2 février 2027** pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Obtention d'un permis de construire modificatif purgé de tous recours et retrait en vue notamment, d'optimiser techniquement la construction en réduisant la surface de plancher à moins de 5000 m², tout en conservant le nombre minimum de 84 lits touristiques.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE déclare avoir déposé un dossier de demande de permis de construire modificatif **le 30 janvier 2026**.

Au cas où le BENEFICIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le BENEFICIAIRE ne pourrait plus se prévaloir de la présente condition suspensive.

La réalisation des présentes est également soumise à ce que l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ne sollicite du BENEFICIAIRE aucune participation, soit financière, soit sous toute autre forme ou réalisation de travaux.

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 ;

-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 :

Dès que le permis est accordé, expressément, le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les plus brefs délais, 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 trois 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 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 sauf si le BENEFICIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

En toute hypothèse, en cas d'exercice de recours dirigés contre cette autorisation ou de son retrait, les parties conviennent de se rapprocher afin d'examiner les causes desdits recours et/ou de la décision de retrait et d'obtenir, le cas échéant, le désistement de leurs auteurs, de décider de la suite à donner aux présentes et d'envisager une éventuelle nouvelle prorogation du délai de réalisation.

A défaut d'accord dans les trente jours ouvrés suivant ce rapprochement, les présentes seront réputées caduques sans indemnité de part et d'autre

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.

A ce titre il est ici expressément indiqué que ladite condition suspensive sera réputée réalisée par la délivrance d'attestation de non recours et de non retrait, ce que le **PROMETTANT** reconnaît et s'engage à fournir.

Les mêmes conditions et délai s'appliquent si le BENEFCIAIRE doit, préalablement, déposer une demande de permis de démolir. Dans cette hypothèse, le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions des décrets successifs concernant la réglementation sur l'amiante et sur le fait qu'il pourra être dans l'obligation de procéder préalablement au désamiantage en cas de constatation de présence d'amiante.

Comme indiqué aux présentes, l'**ACQUEREUR** ~~souhaite~~-a déposé un permis de construire modificatif sur le tènement objet des présentes ayant notamment pour objet de ramener la surface de plancher autorisée à moins de 5000m².

L'obtention de ce permis de construire modificatif nécessitera la régularisation d'un avenant à la Convention d'Aménagement Touristique qui devra être proposée pour approbation par le Conseil Municipal lors de l'instruction dudit permis de construire modificatif.

Les parties s'engagent à faire le nécessaire afin de régulariser un avenant à la Convention d'Aménagement Touristique au plus tard avant la délivrance du permis de construire modificatif.

B/ Permis non assorti d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire ne soit pas assorti d'une demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.

Compte tenu de la localisation, la nature ou l'importance des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages, les travaux affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures préfectorales de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée.

Dans l'hypothèse où le permis imposerait de telles prescriptions, ce dont Le BENEFCIAIRE informera le **PROMETTANT** dans les quinze jours de la connaissance qu'il en aura, les Parties s'engagent à se rapprocher pour étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans un délai de quarante-cinq jours à compter de l'information donnée par Le BENEFCIAIRE au PROMETTANT, Le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de ladite condition suspensive et la promesse sera caduque sans indemnité de part et d'autre.

- Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (article L 211-1 à L 217-1 du Code de l'Environnement) pouvant entraîner pour le BENEFCIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet et si le projet le nécessite obtention d'une autorisation ou décision de non opposition à une déclaration au titre de cette réglementation sans réserve ou prescription.

Dans l'hypothèse où l'étude révélerait des prescriptions ou sujétions particulières, ce dont le BENEFCIAIRE informera le **PROMETTANT**, les Parties s'engagent à se rapprocher pour étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans un délai de quarante-cinq jours à compter de l'information donnée par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de ladite condition suspensive et la promesse sera caduque sans indemnité de part et d'autre.

- Nature du sol - Pollution

Que les sondages, audits environnementaux, études de sols, du sous-sol, et le cas échéant de la nappe phréatique, qui pourront être diligentés auprès d'une société spécialisée par LE BENEFCIAIRE sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet :

- confirment que la nature du sol et/ou du sous-sol du **BIEN** comme plus généralement de l'ensemble du terrain d'assiette du projet du BENEFCIAIRE permet la construction du ou des bâtiments projetés par le BENEFCIAIRE, plus amplement décrit ci-dessus ;

- ne révèlent pas des sujétions particulières du sol et du sous-sol nécessitant, pour la réalisation du programme de construction des travaux confortatifs ou des prescriptions techniques particulières ou inhabituelles autre que des fondations classiques par semelles porteuses, telles notamment que des fondations spéciales (pieux, puits, radiers, autre technique non courante, etc.), le comblement ou la confortation de cavités souterraines, ou des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, dévoiement des eaux souterraines, rabattement de nappe, pieux sécants, puits, parois moulées, ...) ou encore l'obligation de recours à des techniques d'adaptation au sol et au sous-sol (notamment en raison de la nature du sol et/ou du sous-sol et de la présence d'eau), ni que la nature des sols révèle de la roche nécessitant l'intervention ou l'usage notamment de brises-roches et/ou d'explosifs, dont le coût entraînerait pour le BENEFCIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son programme supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 euros) hors taxes ;

- ne révèlent pas d'anciennes carrières ou d'ouvrages enterrés non déclaré aux présentes ou aux actes de promesse de vente des parcelles voisines constituant l'Assiette du programme de construction,

- confirment que la nature du sol et/ou du sous-sol du **BIEN** est bien conforme aux déclarations du **PROMETTANT** figurant ci-après sous le titre « Règlementation sur la Protection de l'Environnement ».

- et confirment qu'il n'existe pas dans le sol ou le sous-sol de pollution

de quelque nature que ce soit incompatible avec la destination du projet à savoir notamment la réalisation de logements et stationnement ou entraînant un surcoût ou un empêchement quelconque d'excaver les terres polluées dans une décharge de type Installation de stockage de déchets inertes (par abréviation ISDI) ou moins contraignante et généralement toute pollution entraînant un surcoût à l'exception de ce qui est dit après pour la cuve enterrée. En conséquence, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de la condition suspensive dans l'éventualité d'une contrainte de mise en décharge des terres en Installation de stockage des déchets dangereux (par abréviation ISDD) ou Installation de stockage des déchets non dangereux (par abréviation ISDND) ou bio centre ou tout autre dépense liée à l'existence d'une pollution quelconque sur le terrain.

Les études de sols seront effectuées à la diligence et aux frais du BENEFCIAIRE, qui s'y oblige .

Préalablement, à l'exercice éventuel de la condition et pour le cas où ledit rapport révélerait l'existence d'une pollution quelconque sur le terrain objet des présentes et/ou des sujétions particulières affectant la réalisation du projet de construction, les parties conviennent de se réunir en vue d'essayer de s'entendre sur la suite à donner à leurs engagements et le cas échéant définir les modalités de prise en charges du coût de la pollution.

La discussion entre les parties pour parvenir à un accord sur les modalités de prise en charges du coût de la pollution ne pourra excéder une durée de deux (2) mois courant à compter de l'ouverture des discussions.

Dans cette hypothèse, l'ensemble des délais de la présente promesse de vente sera alors automatiquement prorogé de plein droit pendant toute la période desdites discussions jusqu'à ce que les parties trouvent un accord, sans pour autant que cette prorogation puisse excéder un délai maximum de deux (2) mois courant à compter de l'ouverture de celles-ci.

A défaut d'accord entre les Parties, et sauf renonciation expresse par le BENEFCIAIRE à s'en prévaloir, la condition sera considérée comme défaillante et les présentes caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Installation classée

Qu'aucune installation classée n'ait été exploitée sur le terrain objet des présentes, et que le terrain ne soit affecté d'aucune pollution de quelque sorte qu'elle soit.

Taxes

Que le ou les arrêtés de permis de construire ne soient assujettis à aucune autre taxe que la Taxe d'aménagement non majorée dont le taux actuel est de 5% ou de projet urbain partenarial.

Absence de servitudes

Qu'aucune servitude susceptible de gêner ou d'empêcher la réalisation de l'opération immobilière envisagée par le BENEFCIAIRE, ou de la rendre plus onéreuse ne soit révélée dans les titres de propriété antérieurs ou états hypothécaires ou n'ait été acquise par prescription.

Absence de cahier des charges de lotissement

Que le terrain d'assiette du projet de construction ne soit pas en tout ou en partie dans le périmètre d'un lotissement ayant fait l'objet d'un cahier des charges comportant des clauses susceptibles de restreindre les droits à construction ou de rendre l'opération plus onéreuse.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare et garantit que le BIEN objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement.

Clause de rencontre

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des conditions suspensives ne serait pas réalisée dans le délai du 26 février 2027 le Promettant et le Bénéficiaire se rapprocheront pour convenir dans les trente (30) jours calendaires de la non réalisation de ladite condition suspensive, de la suite à apporter à la présente Promesse.

Garantie financière d'achèvement

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFCIAIRE d'une garantie financière d'achèvement pour l'opération de construction envisagée sur le bien au plus tard 30 jours avant la date de réitération authentique des présentes.

Acquisition concomitante des parcelles voisines cadastrées section AC numéros 147 et 20p2 et section AB numéros 118p1, 119p1 et 119p3 à réaliser par le BENEFCIAIRE

La réalisation des présentes est soumise à l'acquisition par le BENEFCIAIRE des parcelles voisines cadastrées savoir

- section AB numéros 118p1 et 119p1 et 119p3 et AC 20p2 -propriétés de la Commune de LA PLAGNE TARENTEISE
- section AC numéros 147 propriété des Consorts FAVRE

Il est convenu entre les Parties que l'acquisition de ces parcelles par le BENEFCIAIRE forme avec l'acquisition des parcelles objet du présent acte un tout indivisible, ce qui est expressément accepté par le PROMETTANT.

Il est ainsi convenu entre les parties que si l'acquisition des dites parcelles voisines n'était pas conclue à la date convenue pour la réitération des présentes, et sauf nouvel accord des parties, les présentes seront considérées comme caduques sans indemnité de part ni d'autre.

AUTORISATIONS DONNEES AU BENEFICIAIRE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE les autorisations ci-dessous sous réserve des indications portées ci-dessus au paragraphe PROPRIETE-JOUISSANCE.

Autorisations administratives :

Le **PROMETTANT** donne par les présentes tous pouvoirs au **BENEFICIAIRE** pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives préalables, connexes ou nécessaires à la réalisation de son projet et notamment le permis de construire.

Il est précisé qu'en vertu des pouvoirs qui viennent de lui être conférés par le **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra valablement attester auprès desdites administrations qu'il détient l'autorisation prévue par les dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les rapports entre les parties, il est expressément convenu que le **BENEFICIAIRE** ne pourra entreprendre les travaux de démolition et de construction, en exécution des autorisations administratives qu'il aura obtenues, qu'après réitération authentique des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** aura également la faculté de négocier directement auprès des propriétaires voisins, l'établissement de toutes servitudes utiles à la réalisation de son projet et notamment toutes servitudes dites de "cour commune".

Lesdites conventions de servitudes devront être conclues sous la condition suspensive de la réalisation de la présente promesse. Tous les frais et indemnités afférents auxdites conventions seront à la charge exclusive et définitive du **BENEFICIAIRE**.

Etudes préparatoires et accès à l'immeuble :

Le **BENEFICIAIRE** est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur le terrain objet de la présente promesse, les opérations préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol, etc dans les conditions ci-dessus prévues aux présentes.

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par le **BENEFICIAIRE** pendant la durée de la présente promesse seront effectués sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs et, s'il y a lieu, dans le respect de la situation d'occupation actuelle, de sorte que le **PROMETTANT** ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre le terrain en état à ses frais exclusifs et dans les meilleurs délais, si l'opération ne se réalisait pas.

En tout état de cause, le **BENEFICIAIRE** ne pourra effectuer en aucun cas de travaux de quelque nature que ce soit concernant les terrassements et la construction sans l'accord préalable écrit du **PROMETTANT**.

Relevés topographiques - bornage

Le **BENEFICIAIRE** aura, ainsi que toute personne mandatée par ses soins, la possibilité de pénétrer sur le terrain, à compter de la signature des présentes et d'effectuer tous relevés topographiques, après obtention d'un accord écrit du promettant en ce sens.

De même, le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** toutes autorisations et tous pouvoirs nécessaires pour établir ou faire établir le bornage des parcelles objet de la présente promesse ou tout document

d'arpentage complémentaire.

Les frais de bornage, de relevé topographique ou de document d'arpentage seront à la charge exclusive du **BENEFICIAIRE**.

Autorisation relative à l'archéologie préventive

Le **PROMETTANT** investit le **BENEFICIAIRE** de tous pouvoirs et autorisations requis à l'effet de saisir, le préfet en vue de l'établissement d'un diagnostic archéologique préventif, et par suite, à l'effet d'effectuer toutes démarches avec l'administration compétente pour l'organisation et la réalisation des fouilles qui pourraient être prescrites.

En cas de non réalisation des présentes pour une cause non imputable au **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant exécution des travaux préparatoires, sauf dispense écrite du **PROMETTANT**.

Il est ici précisé toutefois que tous travaux entrepris par le **BENEFICIAIRE** pendant la durée de la présente promesse seront effectués sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs et, s'il y a lieu, dans le respect de la situation d'occupation actuelle, de sorte que le **PROMETTANT** ne soit jamais inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions.
- qu'aucune construction de tiers, aucun ouvrage de l'homme, tant en superstructure qu'en infrastructure, n'existe ou n'empiète sur les terrains cédés.

OBLIGATION GENERALE D'INFORMATION DU BENEFICIAIRE PAR LE PROMETTANT

Le rédacteur rappelle le principe que tout contrat doit être conclu de « bonne foi ».

Spécialement, il a attiré l'attention du **PROMETTANT** qui le reconnaît :

- sur le fait qu'il doit révéler au **BENEFICIAIRE**, avant la signature des présentes, tous les éléments dont il a connaissance relativement aux vices

cachés pouvant affecter l'immeuble vendu (problème d'étanchéité, mauvais fonctionnement des éléments d'équipements principaux, restriction à l'utilisation normale du bien, etc...), qui seraient de nature à conduire le **BENEFICIAIRE** à reconsidérer son consentement.

- et sur les conséquences d'une insuffisance d'information, d'une communication volontaire de renseignements inexacts, ou encore d'une absence ou d'une omission de communication de renseignements exacts de nature à éclairer le consentement du **BENEFICIAIRE**.

En effet, si le **PROMETTANT** venait à être reconnu de mauvaise foi, ou manquant à son devoir d'information et de loyauté, les clauses de non garantie insérées ci-après à son profit perdraient tout effet.

Il en serait de même si le **PROMETTANT** venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier pour la réalisation de la présente vente.

En effet sur ce dernier point, l'attention des parties est particulièrement attirée sur le fait qu'en l'état actuel de la jurisprudence le **PROMETTANT** doit assumer seul sur le fondement de l'article 1643 (garantie des vices cachés) les défauts de la chose vendus dans la mesure où il en est à l'origine (bricolage...), pouvant être assimilé à un professionnel tenu de connaître les vices de la chose vendue.

Le **PROMETTANT** déclare n'avoir réalisé aucun travaux de telle nature.

En outre le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe à sa connaissance dans ou sur le BIEN vendu aucune cuve apparente ou enterrée,

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès du **BENEFICIAIRE**.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

A ce sujet, **PROMETTANT** déclare ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

CAHIER DES CHARGES

Le **BENEFICIAIRE** s'engage d'ores et déjà à respecter et à appliquer les prescriptions d'un cahier des charges portant sur les aménagements du périmètre de la zone de l'opération .

Les termes dudit cahier des charges seront établis d'un commun

accord avec les services techniques du PROMETTANT avant la réitération authentique des présentes.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

Garantie de jouissance

Le **PROMETTANT** déclare que le **bien** est à ce jour libre de toute location ou occupation quelconque.

Comme condition essentielle et déterminante sans laquelle **Le BENEFICIAIRE** n'aurait pas contracté, il est convenu que le **PROMETTANT** fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de la résiliation avant régularisation de la vente par acte authentique, de la totalité des éventuels contrats de location / prêts à usage en cours de sorte que le **BENEFICIAIRE** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

CONTENANCE

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire de la souscription d'une police d'assurances multirisques couvrant les biens.

Le **PROMETTANT** procèdera à ses frais à la résiliation de l'ensemble des polices d'assurances qu'il a pu souscrire.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Absence de contrats spéciaux

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a consenti aucun contrat sur le bien objet du présent acte.

Le **PROMETTANT** déclare en particulier :

- Qu'il n'existe aucun contrat de location pour l'emplacement d'un panneau d'affichage publicitaire, ni aucune armature de panneau publicitaire sur le BIEN objet des présentes,
- Qu'il n'existe aucun contrat de travail relatif au gardiennage ou à l'entretien du Bien présentement vendu, ni aucun contrat avec une société pour ces mêmes services.
- aucun autre contrat spécial attaché au Bien vendu.

En tout état de cause, le **PROMETTANT** fera son affaire personnelle à ses frais exclusifs de la résiliation de tous contrats qu'il aurait pu souscrire relativement aux Biens, ceux-ci n'étant pas repris par le **BENEFICIAIRE**.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une	Immeuble bâti	6 mois

	zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation		
--	---	--	--

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le PROMETTANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les

bâtiments.

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouve en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après visé.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le ??? fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du ???.

Les risques pris en compte sont : ???.

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 (Modérée).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

**INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES
DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est jointe.

Transformateur

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent être parfaitement informés de la réglementation applicable aux transformateurs à pyralène relative à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination des polychlorobiphényles (PCB) et polychloroterphényles (PCT) et, notamment de l'article R. 543-25 du Code de l'environnement.

Le **PROMETTANT** déclare qu'aucun transformateur n'est présent sur le bien objet des présentes.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par LE **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

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

Pendant toute la durée des présentes, le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT**.

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

Le **PROMETTANT** déclare et garantit ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Impôts sur la mutation

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas la qualité d'assujetti à la TVA.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il a la qualité d'assujetti à la TVA dans le cadre de son activité économique au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts

En conséquence la mutation se situe hors champ d'application de la TVA.

Le BENEFICIAIRE prendra dans l'acte d'acquisition l'engagement de construire dans les quatre ans, aux conditions prévues par l'article 1594-0, G, A, I, du code général des impôts.

En conséquence la mutation sera exonérée de droits de mutation à titre onéreux ainsi que de la taxe à la publicité foncière en application de l'article 1049 du Code Général des Impôts.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

La commune n'a pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts.

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

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé des dispositions légales relatives :

- à la taxe forfaitaire de l'article 1605 nonies du Code général des impôts exigible sur la première cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles et notamment dans l'hypothèse où elles seraient dues :

- . Que cette taxe forfaitaire éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente ;

- . Qu'elle sera perçue dans les conditions et aux taux prévus par l'article 1605 nonies du CGI ;

- . Et que son montant sera prélevé par le Notaire soussigné sur le prix de la vente et versé au service de la publicité foncière avant l'exécution de la formalité fusionnée, accompagné de l'imprimé conforme au modèle établi par l'Administration.

Si les terrains ont été classés en zone constructible postérieurement au 13 janvier 2010, leur cession sera susceptible de rendre exigible cette taxe forfaitaire, ce dont le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné.

Le **PROMETTANT** déclare que :

Le terrain a fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieurement au 14 janvier 2010.

Auquel cas la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts ne serait pas exigible.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.
- Toute somme versée par le **BENEFICIAIRE** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. Le **BENEFICIAIRE** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire

personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

FORMALITES

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier le présent acte au bureau des hypothèques, se réservant de faire procéder à cette formalité ultérieurement, s'il le juge utile.

Le présent acte sera présenté à la formalité de l'enregistrement.

PUBLICITE FONCIERE

Si la réalisation de la promesse de vente est demandée, l'acte de réalisation sera publié au bureau des hypothèques compétent, et pour ce cas le **PROMETTANT** s'oblige à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes inscriptions, transcriptions, publications et saisies qui seraient révélées par l'état requis lors de la publication audit acte.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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

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

b- soit de maintenir l'acquisition des **BIENS** alors sinistrés 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 majeurs 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 DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, 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.

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.

FRAIS

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

Le **PROMETTANT** 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 sera supporté :

- par le **PROMETTANT** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par le **BENEFICIAIRE** 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.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de la société dénommée ALPINE 3V sise à LES ALLUES (Savoie) 212 rue des Jeux Olympiques la somme de quatre cents euros (400.00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'**BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A L'ETABLISSEMENT DES PRESENTES

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à l'office notarial sis à LES ALLUES (Savoie) 212 rue des Jeux Olympiques, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un **honoraire, à la charge de la partie qui supporte les frais soit le BENEFICIAIRE**, fixé d'un commun accord entre cette dernière et le notaire

rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de **CINQ CENT EUROS (500,00 €) hors taxes**, qu'elle verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 212 rue des Jeux Olympiques MERIBEL – LES ALLUES en toute hypothèse, sauf en cas d'exercice de la faculté de rétractation ou de refus de prêt.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est jointe.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE **POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE**

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Guillaume NITLICH notaire à MERIBEL LES ALLUES.

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 **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du

PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 sur TRENTE HUIT (38) pages

Comprenant

Paraphes

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

PROMETTANT	
BENEFICIAIRE	
NOTAIRE	