

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

La Commune d'**AIME-LA-PLAGNE** située dans le département de la Savoie, identifiée au SIREN sous le numéro 200 055 762.

Représentée par Madame Corine MAIRONI-GONTHIER, son Maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil municipal du dont copie ci-jointe.

ACQUEREUR

Madame Sophie SCARIOT et Monsieur Jean-François SCARIOT

Demeurant : 2, rue des Lavandières 38240 MEYLAN

CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.

COMPROMIS DE VENTE

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

SS JFS

DESIGNATION

**Commune d'AIME-LA-PLAGNE - LONGEFOY (Savoie),
UN TERRAIN A BATIR** cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface (m ²)
YN	1004	L'ADRAY	496 m ²
YN	1008	L'ADRAY	34 m ²
			Surface totale 530 m ²

Ce terrain forme le lot n° 13 du lotissement dénommé "Lotissement de l'Adray", ainsi qu'il va être indiqué.

Sur lequel lot il est possible d'édifier une surface de plancher de 470 m².

Ledit terrain à bâtir va faire l'objet d'un bornage conformément aux dispositions législatives applicables. Une copie du plan de découpage sera communiquée dès après réalisation du bornage.

Lotissement

Le lotissement dénommé "Lotissement de L'Adray" a été autorisé par Madame le Maire de la Commune d'AIME-LA-PLAGNE aux termes d'un arrêté du 19 octobre 2017, sous le numéro PA 073 006 17 M 3001

Lequel lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager modificatif aux termes d'un arrêté du 11 juin 2018, sous le numéro PA 073 006 17 M 3001 M01, d'une déclaration préalable de division aux termes d'un arrêté du 24 novembre 2007, sous le numéro DP 073 006 17 M 5080.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés sus-visés, a été déposé au rang des minutes de Maître Nicolas BOUVIER, Notaire à AIME-LA-PLAGNE.

L'attestation de non-contestation de conformité relative aux travaux de viabilisation a été délivrée le 10 janvier 2019.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes une copie des pièces susvisées et en avoir pris pleine et entière connaissance, notamment du règlement du PLU et du cahier des charges dudit lotissement.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

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

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 91 000 euros toutes taxes comprises. (quatre-vingt-onze mille euros TTC).

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

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

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature.

SS JFS

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Que l'**ACQUEREUR**

- s'il s'agit d'une personne physique, soit vivant au jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive ;
- s'il s'agit d'une personne morale, qu'elle ne soit pas dissoute ou en état de l'être.

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

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

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

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

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Dépôt d'une demande de permis de construire dans le délai de 6 mois à compter de la signature du compromis de vente.

Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et tout retrait administratif

Les travaux de construction devront débuter dans le délai de 8 mois à compter de la date d'obtention du permis de construire.

Les constructions, les travaux d'aménagement intérieur du lot doivent être réalisés dans le délai de 4 ans à compter de l'obtention du permis de construire, comme prévu dans le cahier des charges de cession de terrain joint aux présentes.

SS JFS

**CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DES
ARTICLES L 312-1 A L 312-36 - CHAPITRE II (CREDIT IMMOBILIER) DU LIVRE III DU CODE DE
LA CONSOMMATION RELATIVE A L'INFORMATION ET A LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS
DANS LE DOMAINE IMMOBILIER**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques indicatives suivantes :

- **Montant maximum de la somme empruntée :**
- **Durée minimum de remboursement :**
- **Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an (hors assurances)**

Plan de financement

Prix du terrain : 91 000 €
Travaux : 360 000 € environ
Frais d'acte :
Frais de prêt :

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

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

Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier au **VENDEUR** dans un délai de 15 jours à compter des présentes.

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

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

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

II - Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard 60 jours à compter de la dernière date des présentes.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUEREUR** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **VENDEUR** retrouvera son entière liberté mais l'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

SS JFS

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 9 100 euros (neuf mille cent euros) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

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

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** déposera immédiatement à la suite des présentes, à titre de dépôt de garantie, la somme de 9 100 euros (neuf mille cent euros).

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu désigné par l'ordre du chèque établi, jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

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

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

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée.

CONDITION RESOLUTOIRE POUR NON APPROVISIONNEMENT DU CHEQUE

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du **BIEN** dont il s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

CONDITIONS GENERALES

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

SS JFS

1°- De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment de l'état du sol et du sous-sol ou de différence de contenance, même supérieure à un vingtième, de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant

les termites et autres insectes xylophages et ennemis des matériaux sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet.

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

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

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

4°) Il est encore rappelé à l'acquéreur les clauses suivantes destinées à garantir la destination de résidence principale qui seront portées dans l'acte authentique d'acquisition :

"Sans que la présente clause puisse être considérée comme une remise en cause même partielle des règles propres au lotissement dont dépend le bien dont on s'occupe et que l'acquéreur aux présentes s'oblige expressément à respecter ; mais bien comme une convention supplémentaire sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté ; il est expressément convenu ce qui suit :

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Commune d'AIME-LA-PLAGNE (Savoie), susnommée,

Commune : AIME-LA-PLAGNE (Savoie),

Désignation cadastrale : Domaine public Communal

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Acquéreur susnommé,

Commune : AIME-LA-PLAGNE (Savoie),

Désignation cadastrale : parcelles acquises aux présentes.

Origine de propriété : acte objet des présentes ;

Afin de pérenniser l'affectation en résidence principale de la construction qui doit être édiflée sur le terrain vendu aux présentes, compte tenu des efforts tant administratifs que financiers que le vendeur aux présentes a du engager, L'ACQUEREUR, constitue à titre de servitude réelle, la charge d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation :

A usage exclusif de résidence principale et ce tout au long de chaque année, 100 % des locaux qui seront édiflés sur le bien vendu aux présentes.

La présente servitude conventionnelle d'affectation n'aura pas un caractère perpétuel mais sera limitée à la durée de 18 années à compter de l'achèvement de la construction à édifier sur le terrain vendu aux présentes. Cet achèvement résultera de la déclaration d'achèvement des travaux que l'acquéreur aux présentes s'oblige à obtenir au plus tard 4 ans à compter de la date des présentes, et qui devra en outre être accompagnée de l'emménagement effectif du résident principal dans les constructions qui auront alors été édiflées sur le bien dont on s'occupe.

*Cette affectation en résidence principale devra être maintenue pendant toute la durée de la présente convention de servitude et le vendeur pourra demander qu'il lui en soit justifié, à tout moment, et par tous moyens. Le représentant du **VENDEUR** aura la faculté de contrôler le respect de la présente servitude, soit par lui-même, soit par un adjoint délégué ou un représentant habilité par ses soins.*

L'ACQUEREUR aux présentes s'oblige à imposer, la servitude d'affectation constituée aux termes du présent acte à tout acquéreur ou preneur des droits de construire sur le terrain vendu aux présentes et grevé de ladite servitude, ainsi qu'à tout bénéficiaire d'un droit de propriété ou de jouissance ou d'usage et/ou d'habitation de tout ou partie des locaux qui y seront édiflés, et ce pendant toute la durée de la présente convention de servitude réelle temporaire.

En conséquence, cette charge réelle de ~~constituer et affecter~~, avec interdiction de changer l'affectation, à usage exclusif de résidence principale tout au long de chacune des 18 années sus définies, le terrain présentement vendu et les constructions qui y seront édifiées, devra être rapportée notamment dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division ayant pour objet l'ensemble immobilier à édifier. Et dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété (vente, donation, dation en paiement, apport en société, bail à construction, transfert, etc) ou de jouissance (bail, concession, etc) du terrain ou des locaux qui y auront été édifiés, et encore dans tout acte ayant pour objet l'usage desdits terrain et locaux.

En cas de non respect de la servitude présentement constituée, le **VENDEUR** aura le droit d'obtenir la ré affectation à usage exclusif de résidence principale, dans les proportions sus définies, tous les locaux et équipements édifiés sur le terrain vendu aux présentes et ainsi grevés, le cas échéant sous astreinte prononcée par le tribunal compétent.

En cas de non respect de cette obligation conventionnelle, la Commune vendeur aux présentes mettra **L'ACQUEREUR** en demeure de satisfaire à ses obligations par simple lettre recommandée adressée à l'habitation qui aura du être édifiée sur le terrain vendu ou à l'adresse du vendeur figurant en tête des présentes si la construction n'était même pas édifiée.

Si, un mois après la mise en demeure par la COMMUNE VENDEUR restée sans effet (mise en demeure par l'envoi d'une simple lettre recommandée avec accusé de réception), **L'ACQUEREUR** contrevenant n'a pas donné suite aux prescriptions de ladite mise en demeure il sera de plein droit redevable envers la Commune à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152, 1226 et suivants du Code civil, sans aucune formalité judiciaire, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à la somme de MILLE EUROS (1000,00 euros) par jour de retard ou de non exécution de l'obligation considérée.

La Commune, si elle n'est pas entièrement indemnisée des préjudices subis au moyen de l'indemnité ci dessus fixée, conservera le droit de demander en justice tous dommages et intérêts supplémentaires.

L'indemnité journalière ci-dessus fixée, s'entend d'une valeur au jour de la présente convention. Aussi, de convention expresse entre les parties, l'indemnité de base de MILLE EUROS (1000,00 EUROS) par jour, est indexée et sera révisée automatiquement et de plein droit en fonction de la variation en plus ou en moins, de l'index national du bâtiment BT 01 publié mensuellement par l'INSEE (base 100 en janvier 1974). Pour plus de facilité, les parties conviennent que pour l'application de la présente clause d'indexation l'index de base sera le dernier index BT 01 mensuel publié au jour du présent acte et que l'indexation sera opérée à la date de chaque jour d'indemnité dû, en fonction du dernier index BT 01 publié à cette date. En cas de modification ou de remplacement de l'index choisi, le nouvel index sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En outre le **VENDEUR** aux présentes aura le droit d'obtenir la ré affectation desdits locaux en résidence principale, le cas échéant sous astreinte prononcée par le tribunal compétent.

En effet, la constitution d'une telle charge réelle est indissociablement liée au droit que doit avoir, en conséquence, la Commune **VENDEUR**, en cas de transgression de ladite charge, d'obtenir la ré affectation à usage de résidence principale des biens immobiliers concernés. De plus, cette charge et ce droit ne doivent pas être affectés par les mutations, en propriété et/ou en jouissance, ni par toute constitution de droit d'usage et/ou d'habitation que pourront subir lesdits biens immobiliers construits par les **ACQUEREURS** successifs et grevés de la servitude, dont elle constituera l'accessoire.

SS JFS

C'est pourquoi il est stipulé, pour assurer au maximum le respect de obligations par les ACQUEREURS successifs, leurs ayant cause ou ayant droit, que si, dans l'hypothèse d'un contentieux, cette servitude devait être disqualifiée et re qualifiée en une « simple obligation personnelle de faire », les parties conviennent d'ores et déjà et irrévocablement que la sanction de son non respect consisterait non pas dans la condamnation à des dommages et intérêts (comme cela résulte en principe de l'article 1142 du Code Civil) mais dans une condamnation à rétablir et maintenir l'affectation à usage de résidence principale dans les proportions sus définies, pour la durée restant à courir, le cas échéant sous astreinte prononcée par le tribunal compétent, outre la pénalité sus mentionnée. La présente stipulation vaut dérogation conventionnelle expresse aux dispositions de l'article 1142 du Code civil qui ne sont pas d'ordre public.

Outre les sanctions spécifiques ci-dessus stipulées les infractions à la présente convention pourront également, le cas échéant, être sanctionnées en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à CINQUANTE EUROS (50,00 euros).

Propriétaires des fonds servant et dominant ont requis le Notaire soussigné de procéder à la publication de la présente servitude."

En outre il est encore ici rappelé que le cahier des charges du lotissement comporte les règles applicables à la présente mutation et notamment les clauses suivantes ci-après littéralement rappelées :

Article 5 - VENTE - LOCATION DES TERRAINS CEDES

Il est interdit, à l'acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité de la construction et des travaux internes au lot mis à sa charge sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé le lotisseur.

Celui-ci pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par lui, le lotisseur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Si les travaux n'ont pas débuté dans les 2 ans qui suivent l'obtention du permis de construire, le lotisseur pourra réclamer la rétrocession du lot.

Article 5 bis - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte, par le lotisseur ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 6 - CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Clause de résidence principale et permanente

SS JFS

Conformément à la déclaration d'utilité publique prise par arrêté du Préfet du Département de la Savoie du 03 août 2016, il est mis à la charge des attributaires des lots et des propriétaires de ces lots et de leurs constructions, une obligation de résidence principale et permanente dans le lotissement d'une durée de dix huit années à compter de la délivrance du certificat de conformité, et ce, afin d'éviter lors des ventes des lots et de leurs constructions qui interviendraient à l'avenir, toute dérive spéculative, dont les effets nuisent à de nombreuses personnes aux revenus modestes ou simplement moyens, qui ont leur activité professionnelle dans cette commune mais sont dans l'incapacité d'y trouver un logement en rapport avec leurs revenus.

Le lotisseur procédera à des cessions ou à des ventes de lots qu'aux candidats à l'acquisition s'engageant solennellement, par une déclaration d'intention, à faire de la construction qu'ils devront édifier sur leur lot, leur résidence principale et permanente.

Les propriétaires des lots et des constructions qui y seront édifiées ne pourront les céder ou les louer qu'à des candidats acquéreurs ou locataires qui s'engageront solennellement, par une même déclaration d'intention, à faire de ces constructions leur résidence principale et permanente.

2 - Vente et location des lots et de leurs constructions

En cas de vente ou de location des lots et de leurs constructions, l'acte authentique de vente ou le contrat de location devra expressément stipuler que la vente ou la location est consentie sous la condition résolutoire que l'acquéreur ou le locataire s'engage à faire de la construction objet de la vente ou de la location sa résidence principale et permanente.

Les candidats initiaux à l'acquisition de lots ou les candidats au rachat ou à la location des lots et de leurs constructions devront faire leurs meilleurs efforts pour justifier par tous moyens qu'ils résideront effectivement à titre principal et permanent dans le lotissement, et ce notamment s'ils sont actifs, en établissant que leur domicile professionnel (ou/et celui de leur épouse ou époux ou de leur concubine ou concubin), se situe dans la commune d'Aime-la-Plagne ou dans une commune limitrophe (étant ici précisé que la preuve d'un télétravail réalisé au domicile édifié sur le terrain vendu par l'un des deux conjoints sera considéré comme un élément suffisant et probant relatif à cette condition) ; ou s'ils ont des enfants, en établissant que ceux-ci sont scolarisés dans la commune d'Aime ou dans une commune limitrophe.

(ou/et celui de leur épouse ou époux ou de leur concubine ou concubin) se situe dans la commune d'Aime-la-Plagne ou dans une commune limitrophe, ou s'ils ont des enfants, en établissant que ceux-ci sont scolarisés dans la commune d'Aime ou dans une commune limitrophe.

En cas de vente ou de location d'un lot, le vendeur ou le propriétaire du lot adressera au lotisseur en copie l'acte authentique de vente ou le contrat de location, ainsi que la déclaration d'intention de l'acquéreur ou du locataire et tous documents que celui-ci aura pu fournir pour justifier qu'il résidera à titre principal et permanent dans le lotissement.

3 - Résolution

En cas de manquement par l'attributaire initial du lot à son obligation de résidence principale et permanente, la commune d'Aime-la-Plagne pourra demander la résolution de la vente pour infraction grave au présent cahier des charges, et ce selon les conditions indiquées à l'article 4 dudit cahier.

SS JFS

En cas de manquement par le propriétaire du lot lié par contrat de vente avec l'attributaire initial à son obligation de résidence principale et permanente, la Commune pourra mettre en demeure ce dernier de solliciter la résolution de la vente sur le fondement de l'article 1167 alinéa 1 du Code Civil.

4 - Résiliation

Dans l'hypothèse où le propriétaire d'un lot ne serait plus à même, pour quelques raisons que ce soit, de résider ou de faire occuper la construction à titre principal et permanent, il devra en informer, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, la Commune d'Aime-la-Plagne.

A réception de la lettre précitée, le propriétaire disposera d'un délai de vacance d'un an au cours duquel il pourra disposer de son bien, à titre gratuit ou onéreux, au profit de toute personne de son choix qui s'engagera à remplir les conditions de résidence principale et permanente pour l'occupation de l'immeuble dont il s'agit.

Si le propriétaire est vendeur, il devra avertir par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception la commune d'Aime dès que la mutation sera intervenue à un tiers satisfaisant les conditions de résidence principale et permanente.

A l'issue de ce délai d'un an, si le propriétaire vendeur n'a pu réaliser l'opération projetée, la commune d'Aime-la-Plagne devra acquérir ce bien selon les conditions financières indiquées à l'article 4 du présent cahier des charges. »

SERVITUDES

L'acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives.

L'acquéreur accepte, par avance et en cas de besoin, les servitudes de passage de l'ensemble des canalisations et réseaux nécessaires à la desserte de la zone, ainsi que le cas échéant la mise en place de chambres, coffrets...

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité (coffret avec abri montagne), de la construction à édifier par **l'ACQUEREUR** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de raccordement au réseau public d'assainissement, y compris avec un relevage et également la ou les taxes afférentes.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le rédacteur informe les parties des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de six mois devant être annexé à l'acte de vente. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un vendeur professionnel de l'immobilier. Etant observé que l'auteur de ce rapport doit justifier d'une assurance de responsabilité.

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.
- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les trois mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du

propriétaire. Précision faite que l'article 9 de la loi n° 99-471 dispose que les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité de traitement préventif, curatif, ou d'entretien de lutte contre les termites.

Il est précisé qu'à la connaissance des parties l'immeuble dont il s'agit ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

«I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.»

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

Il est précisé qu'un Plan de Prévention des Risques Miniers a été prescrit par arrêté préfectoral du 28 décembre 2012 et approuvé le 18 décembre 2014.

Il est également précisé qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère et des affluents a été prescrit par arrêté préfectoral du 21 juin 2012 et prolongé par arrêté préfectoral du 16 juin 2015 et approuvé le 09 novembre 2016.

RISQUES SISMIQUES

Le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** que l'immeuble objet des présentes se situe dans une commune classée en zone 3 (modérée) par l'arrêté préfectoral numéro 3.1 du 18 avril 2011 relatif à la prévision des risques sismiques, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 mai 1997.

L'ACQUEREUR déclare être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Conformément aux dispositions de l'article 44 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques est demeuré ci-joint.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : 31 octobre 2023 par le ministère de l'Office notarial d'AIME-LA-PLAGNE, Notaire du lotisseur moyennant le paiement du prix et des frais par virement bancaire à l'ordre du rédacteur.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

La date d'expiration de ce délai, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'**ACQUEREUR**, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au **VENDEUR**.

DECLARATION FISCALE

La vente de ce bien n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

FRAIS

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

REDACTION

Le rédacteur des présentes est : Mairie d'Aime-la-Plagne – 1112 Avenue de Tarentaise – BP 58 – 73211 AIME-LA-PLAGNE CEDEX

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera l'Office Notarial - 644 Route de la Fortune à AIME-LA-PLAGNE (73210)

REQUISITION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tous clerks ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif.

ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de **L'ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

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

SS JFS

Dans la mesure où, la réalisation des présentes étant demandée, un dépôt de garantie a été versé, celui-ci sera restitué sans délai à qui de droit.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, à adresser au domicile du **VENDEUR** – Mairie d'Aime-la-Plagne – BP 58 – 73 211 AIME-LA-PLAGNE CEDEX.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

FAIT à AIME-LA-PLAGNE
Le

Le **VENDEUR**,

Le Maire,

Corine MAIRONI-GONTHIER

L'ACQUEREUR,

**M. SCARIOT Jean-François
et Mme SCARIOT Sophie**



En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de la mairie d'AIME qui sera habilitée à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR** en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

SS JFS