

LE SOUSSIGNE

La société dénommée **SARL LPH**, représentée par Monsieur Eric Ledeux, gérant associé de ladite société, demeurant à MACOT LA PLAGNE Station de Plagne Centre (73210) ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi expressément déclaré.

Dont le siège est à MACOT LA PLAGNE (73210) Station de Plagne Centre, société identifiée sous le numéro SIREN et immatriculée au RCS d'ALBERTVILLE.

PROMESSE D'ACHAT

LE PROMETTANT PROMET D'ACQUERIR le ou les **BIENS** ci-après identifiés, tel que le ou les **BIENS** sont désignés avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel qu'il déclare le ou les connaître pour les avoir vus et visités.

Cet engagement s'effectue aux conditions indiquées aux présentes.

DESIGNATION DES DROITS IMMOBILIERS OBJET DE LA PROMESSE

Dans un ensemble immobilier sis à MACOT LA PLAGNE Station de PLAGNE VILLAGE, un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

-

-

-

En ce compris, la quote-part des parties communes particulières et générales affectées aux termes du règlement de copropriété.

DELAI

La présente promesse est consentie pour un délai de ONZE ANS et DOUZE MOIS à compter de l'achèvement de l'immeuble dans lequel se trouvent les lots dont on s'occupe (achèvement caractérisé par l'ouverture au public de l'hôtel, événement qui sera porté par écrit à la connaissance du bénéficiaire par l'architecte du programme).

En conséquence, le bénéficiaire de la présente promesse devra faire connaître son acceptation de la présente promesse :

- Au plus tôt après que ONZE ANS se soient écoulés depuis l'ouverture au public de l'hôte
- Au plus tard dans les DOUZE MOIS suivant l'écoulement dudit délai de ONZE ANS.

Et ce par lettre adressée au Notaire du **PROMETTANT** ci-après nommé : Office Notarial d'AIME (Savoie).

L'acceptation rendra les présentes parfaites conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

A défaut d'acceptation écrite dans ce délai, la présente promesse d'achat sera caduque.

REALISATION

La réalisation de la promesse, dans la mesure où elle est acceptée par le **VENDEUR** et où les conditions sont réalisées, aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais, dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par l'office Notarial d'AIME.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT**, dans la mesure où la présente promesse est acceptée et les conditions réalisées, sera propriétaire du ou des **BIENS** dont s'agit le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour, le ou les **BIENS** devant être, à cette même date, libres de toute location ou occupation et débarrassés de tous meubles et objets quelconques.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de _____ EUROS (correspondant au prix d'achat par le BENEFCIAIRE investisseur) , qui sera payable comptant le jour de la réalisation de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

! Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur les immeubles concernés.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir 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.

! Le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la Loi doit être d'un montant inférieur au prix de la vente ou le **VENDEUR** devra produire l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

Pour satisfaire aux prescriptions des Articles L 312-1 et L 312-36, Chapitre II du Livre III du Code de la consommation, il est ici indiqué que le prix de la vente sera payé par un professionnel de l'immobilier qui se considère comme tel et sans recours à un prêt.

En conséquence, le présent engagement ne se trouve pas soumis à la condition suspensive instaurée par les Articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

En tant que de besoin le **PROMETTANT** renonce au bénéfice de la condition suspensive instaurée par les Articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A -A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le ou les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées dans l'acte de vente.
- Réglera s'il y a lieu, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits,
- Rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions au plus tard dans le délai de trois mois de la signature de l'acte de vente.

Observation est ici faite qu'au cas où le **VENDEUR** est un professionnel de l'immobilier ou considéré comme tel au sens du décret du 24 janvier 1978 et de la jurisprudence, les clauses d'exonération de garanties envers le **PROMETTANT** figurant ci-après ne s'appliqueront pas.

B -A la charge du PROMETTANT

Le PROMETTANT :

- Prendra le ou les **BIENS** dont s'agit dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :
 - soit des vices apparents ou cachés, soit de l'état du sol ou du sous-sol du ou des **BIENS** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, de mitoyenneté d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
 - soit même de la surface des terrains, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance éventuellement sus-indiquée et celle réelle excédât elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte du **PROMETTANT** sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.
 - Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le ou les **BIENS** objet des présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées dans la vente, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.
 - Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le ou les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis.
 - Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences.
 - Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements contractés par le **VENDEUR** relativement aux **BIENS**.
 - Fera son affaire personnelle, si elles existent, de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance garantissant le ou les **BIENS** selon qu'il avisera au jour du transfert de propriété, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Le tout compte tenu toutefois :

- dans la mesure où le ou les **BIENS** sont soumis au régime de la copropriété, du respect du règlement de copropriété et des dispositions de la loi Carrez si elles sont applicables en l'espèce ;
- du respect des réglementations sur l'amiante, le saturnisme, les termites, si l'une ou l'autre ou les trois sont applicables en l'espèce, et sous réserve que le ou les **BIENS** ne soient affectés par aucun de ces trois éléments.
- du respect des réglementations sur l'environnement, la construction et l'assurance construction si elles ont vocation à s'appliquer au **BIEN**.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions cumulatives étant que le **BIEN** dont s'agit soit destiné à l'habitation et le **PROMETTANT** non-professionnel de l'immobilier, par suite le **PROMETTANT** aux présentes ne réunissant pas ces conditions ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement, aux frais du bénéficiaire.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu en l'Office Notarial sus-désigné.

FAIT à**Le**

En un seul exemplaire qui reste en la garde et possession de l'Office Notarial Avenue de Tarentaise à AIME qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits.