

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**COMMUNE DE GRIGNY**  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du **29 septembre 2023**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
29	24	5	0

Date de convocation le **22 septembre 2023**

Président: M. Xavier **ODO**

Secrétaire de séance : Mme Victoria **MARI**

**Présents :**

M. Xavier **ODO**, Mme Isabelle **GAUTELIER**, Mme Najoua **AYACHE**, M. Florian **RAPP**, Mme Victoria **MARI**, M. Frédéric **SERRA**, Mme Irène **DARRE**, M. Christophe **CABROL**, Mme Marie-Claude **MASSON**, M. Djamel **MESAI-MOHAMMED**, Mme Nathalie **COURREGES**, M. Hervé **NOUZET**, M. Amar **MANSOURI**, M. Olivier **CAPELLA**, Mme Delphine **FAURAND**, Mme Aurélie **FRONTERA**, M. Théo **VIGNON**, M. Florian **CAMEL**, M. Roland **DÉCOMBE**, Mme Pia **BOIZET**, M. Jérôme **BUB**, Mme Daniela **SEIGNEZ**, M. Monji **OUERTANI**, M. Arnaud **DEROUBAIX**

**Procuration :**

M. Guillaume **MOULIN** donne pouvoir à Mme Isabelle **GAUTELIER**, Mme Maria **MARTINEZ** donne pouvoir à Mme Marie-Claude **MASSON**, Mme Charlotte **MARLIAC** donne pouvoir à M. Olivier **CAPELLA**, M. Maxime **MONTET** donne pouvoir à M. Xavier **ODO**, Mme Chloé **OLLAGNIER** donne pouvoir à M. Florian **RAPP**

**PROMOTION POUR LA CONSTRUCTION ET LA RÉHABILITATION DU CENTRE VEYRET EN RÉSIDENCE SENIOR SOCIALE - APPROBATION D'UNE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL À CONSTRUCTION ENTRE LA VILLE DE GRIGNY ET LA SOCIÉTÉ FRANÇAISE DES HABITATIONS ÉCONOMIQUES (SFHE)**

La commune de Grigny est propriétaire du centre Auguste Veyret sis à Grigny, 34 rue Pierre Sémard ;  
Par délibération n°23-050 du 7 juillet 2023, le Conseil Municipal a approuvé la désaffectation et le déclassement d'une partie de ce bien du domaine public ;

La société dénommée Société Française des Habitations Économiques (SFHE) – société anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (HLM), a manifesté son intérêt de développer sur ce tènement, un projet immobilier de logements sociaux pour seniors ;

Dans un souci de valorisation de son patrimoine, et pour répondre aux nombreuses demandes sociales de nos seniors à ses obligation de reconstruction de la résidence Pasteur, la Ville souhaite répondre favorablement à ce projet en consentant, au profit de la SFHE, un bail à construction aux fins de lui permettre de réaliser, sur une parcelle foncière de 4 051 mètres carrés comprenant le centre Auguste Veyret donné à bail, un ensemble immobilier de quarante logements avec espaces communs et un parking en sous-sol ;

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée et le paiement d'un euro symbolique pendant toute la durée du bail, indique un loyer à payer supérieur à celui que le preneur s'engage à verser au bailleur.

Le montant de la redevance proposé, inférieur à celui préconisé par la DIE, se justifie, d'une part par la mission d'intérêt général assumée par la SFHE, société anonyme HLM, répondant aux besoins en logement social au niveau national et à la préservation d'un patrimoine remarquable de la commune, et, d'autre part, par la nécessité de préserver l'équilibre financier de l'opération. En effet, le montant des loyers que prévoit d'encaisser le preneur ne permet pas de couvrir un loyer supérieur au titre de la

mise à disposition, notamment au regard du coût total des travaux à réaliser.

En outre, le calcul du loyer indiqué par la DIE ne prenant pas en compte dans le montage global les frais et charges correspondant, notamment, aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 65<sup>ème</sup> année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé.

En effet le centre Auguste Veyret, anciennement à usage de restaurant municipal et partie à usage de centre aéré, n'est plus utilisé depuis huit ans pour la partie centre aéré, et depuis trois ans pour la partie restaurant municipal. Par arrêté n°AR 2020/228 en date du 5 novembre 2020, Monsieur le Maire a d'ailleurs prononcé la fermeture du restaurant municipal et du centre aéré Auguste Veyret ;

L'état actuel du bâtiment, notamment la partie ancienne, nécessite des travaux importants de réfections et de mise aux normes accessibilité et sécurité. La totalité des travaux ont été estimés à environ 4 000 000 € HT.

Soucieuse de concrétiser cette opération dans l'intérêt commun des deux parties, et compte tenu de l'avis de la DIE, il est proposé de fixer les conditions du bail comme suit :

Assiette foncière :

- Parcelle AO 536 d'une superficie de 4 051 mètres carrés, affectée au projet sur 11 379 m<sup>2</sup>.

Durée du bail et conditions financières :

- 65 ans à compter du jour de la signature du bail ;
- paiement de 1 € symbolique annuel pendant toute la durée du bail (soit 65 €) ;
- réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation et construction à hauteur d'environ 4 000 000 € HT, hors actualisation ;
- retour de la propriété des constructions à l'issue de la durée du contrat au profit de la Commune de Grigny sans indemnité.

Vu l'avis de la DIE en date du 29 septembre 2023 ;

Après avoir entendu le Rapporteur et délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE**

**D'APPROUVER** la mise à disposition par bail à construction du centre Auguste Veyret aux conditions susvisées ;

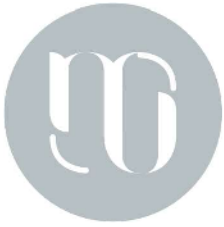
**D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la promesse de bail à construction ci-annexée, le bail à construction à venir, ainsi que tout document afférent.

Suffrages exprimés	<b>29</b>	
Vote(s) Pour	<b>24</b>	M. Xavier <b>ODO</b> , Mme Isabelle <b>GAUTELIER</b> , M. Guillaume <b>MOULIN</b> , Mme Najoua <b>AYACHE</b> , M. Florian <b>RAPP</b> , Mme Victoria <b>MARI</b> , M. Frédéric <b>SERRA</b> , Mme Irène <b>DARRE</b> , M. Christophe <b>CABROL</b> , Mme Marie-Claude <b>MASSON</b> , Mme Maria <b>MARTINEZ</b> , M. Djamal <b>MESAI-MOHAMMED</b> , Mme Nathalie <b>COURREGES</b> , M. Hervé <b>NOUZET</b> , M. Amar <b>MANSOURI</b> , Mme Charlotte <b>MARLIAC</b> , M. Olivier <b>CAPELLA</b> , M. Maxime <b>MONTET</b> , Mme Delphine <b>FAURAND</b> , Mme Aurélie <b>FRONTERA</b> , Mme Chloé <b>OLLAGNIER</b> , M. Théo <b>VIGNON</b> , M. Florian <b>CAMEL</b> , M. Arnaud <b>DEROUBAIX</b>
Vote(s) Contre	<b>5</b>	M. Roland <b>DÉCOMBE</b> , Mme Pia <b>BOIZET</b> , M. Jérôme <b>BUB</b> , Mme Daniela <b>SEIGNEZ</b> , M. Monji <b>OUERTANI</b>
Abstention(s)	<b>0</b>	
Ne prend pas part au vote	<b>0</b>	

Ainsi fait et délibéré le vendredi 29 septembre 2023.

**Le Maire,**  
**Xavier ODO.**

**Le secrétaire de séance**  
**Victoria MARI.**



**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION  
COMMUNE DE GRIGNY / SFHE**

NUMERO INOT : 4423601

NUMERO DE COMPTE :

MBR/BT/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le

A GIVORS (Rhône), 23 rue Denfert Rochereau, au siège de l'Office  
Notarial de Givors, ci-après nommé,

Maître Martin BRETAGNE, Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle « BAZAILLE & ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à  
GIVORS (69700), 23 rue Denfert Rochereau, soussigné,  
Notaire assistant le PROMETTANT.

Avec la participation de Maître Olivier BARLET, notaire à ECULLY  
(Rhône), assistant le BENEFICIAIRE.

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

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**PROMETTANT-BAILLEUR :**

La **COMMUNE DE GRIGNY**, collectivité territoriale, personne morale de droit  
public située dans la Métropole de LYON, dont l'adresse est à GRIGNY (69520), 3  
avenue Jean Estragnat, identifiée au SIREN sous le numéro 216900969.

**BENEFICIAIRE-PRENEUR :**

La Société dénommée **SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS  
ECONOMIQUES - SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE**,  
Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.776.600 €, dont le siège  
est à AIX-EN-PROVENCE (13100), 1175, petite route des Milles CS 40650, identifiée  
au SIREN sous le numéro 642016703 et immatriculée au Registre du Commerce et  
des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE.

## PRESENCE - REPRESENTATION

### PROMETTANT-BAILLEUR :

- La COMMUNE DE GRIGNY est représentée à l'acte par Monsieur Xavier ODO, son maire en exercice, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés suivant conseil municipal du +++++++

### BENEFICIAIRE-PRENEUR :

- La Société dénommée SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES - SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Philippe **NACABAL**, Directeur d'agence, domicilié professionnellement à LYON (69009) 24 Rue Laure Diébold,

Dûment habilité en vertu des pouvoirs consentis par Monsieur Brice VERHEECKE aux termes d'une procuration sous seing privé en date du ++++++++, demeurée annexée.

Monsieur Brice **VERHEECKE** ayant agi en qualité de Directeur Général de la société, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de cette société en date du 20 mai 2022 et ayant tous pouvoirs en vertu de l'objet social, des dispositions statutaires et de la Loi.

## DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

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

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

## DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

### **Concernant le PROMETTANT :**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

### **Concernant le BENEFICIAIRE:**

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

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

## TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Les mots "**PROMETTANT**" ou "**BAILLEUR**" désignent le ou les promettants, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**BENEFICIAIRE**" ou "**PRENEUR**" désignent respectivement le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contractent les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**BIEN**" désigne le bien objet de la présente promesse.

**Préalablement à la promesse synallagmatique de bail à construction objet des présentes, il est exposé ce qui suit :**

### EXPOSE

#### PROPRIETE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** est propriétaire d'un terrain situé à GRIGNY (69520), 34 avenue Pierre Semard, d'une superficie de QUARANTE ARES CINQUANTE ET UN CENTIARES, qui sera plus amplement désigné ci-après.

#### CONSTRUCTIONS PROJETEES

Le **BENEFICIAIRE** se propose de faire édifier sur le terrain loué quarante (40) logements locatifs sociaux sous forme de Résidences sociales Séniors, dont :

- 11 PLAI,
- 17 PLUS,
- Et 12 PLS.

**Ceci exposé, il est passé à la promesse de bail à construction.**

#### PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION

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

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

#### DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le \_\_\_\_\_, **à seize heures.**

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

#### REALISATION

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

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

Cet acte sera reçu par Maître Martin BRETAGNE, notaire à GIVORS (Rhône), avec la participation de ++++++

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

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, cette offre, pour être valable, devra être précédée ou accompagnée du versement par

virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

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

### CARENCE

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

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

### CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, et de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra pas non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

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

### JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail à construction par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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

### BAIL A CONSTRUCTION

Le **PROMETTANT**, par ces présentes, promet de donner à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au **BENEFICIAIRE** qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit.

**IDENTIFICATION DU BIEN****DESIGNATION**

A **GRIGNY (69520), 34 avenue Pierre SEMARD,**

Un tènement immobilier composé d'une construction anciennement à usage de centre aéré et de restaurant municipal et ses abords immédiats.

Soit un lot d'une superficie de QUARANTE ARES CINQUANTE ET UN CENTIARES environ au plan de division demeuré ci-annexé, à prendre sur une parcelle de plus grande importance.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AO	536	34 AV JEAN MOULIN	00 ha 40 a 51 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**DIVISION CADASTRALE**

La parcelle originellement cadastrée section A numéro 411 lieudit 34 AV JEAN MOULIN pour une contenance de un hectare cinquante-quatre ares trente centiares (01ha 54a 30ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet des présentes cadastrée section AO numéro 536.
- Le **BAILLEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AO numéro 537.

**EFFET RELATIF**

suivant acte reçu par Maître notaire à le ,  
publié au service de la publicité foncière de le , volume ,  
numéro .

Il est précisé que le service de la publicité foncière de LYON 4 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LYON 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

**SERVITUDES**

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autres que celles éventuellement rapportées aux présentes.

Il est rappelé que le terrain objet des présentes étant issu d'une division cadastrale, tous les accès, chemins, ouvertures ou tracés de canalisation existant au jour de la division seront considérés, par application des articles 692 et 693 du Code civil, être bénéficiaire de servitude par destination du père de famille.

**AFFECTATION**

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter de résidence sociale séniors.

### SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

### DUREE

Le bail à construction sera consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE-CINQ ANS (65 ans) qui commencera à courir le \_\_\_\_\_ pour se terminer le \_\_\_\_\_.  
En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

### LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de UN EURO (1,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile en \_\_\_\_\_ termes égaux et d'avance et pour la première fois le \_\_\_\_\_.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du \_\_\_\_\_.

Ce loyer symbolique est motivé par la consistance des constructions dont la valeur estimée en fin de bail est de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR).

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble objet de la location est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du annexé.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le **BENEFICIAIRE** prendra le bien objet des présentes dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Étant précisé que le **BENEFICIAIRE** déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir, aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;

- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le **BENEFICIAIRE** ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

#### GARANTIE D'EVICION

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le **BIEN** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

#### ÉTAT DU BIEN

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

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

À ce sujet, le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

#### CONTENANCE DE L'ASSIETTE FONCIERE

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente Promesse de Bail à construction est soumise aux conditions suspensives ci-après qui devront être réalisées, savoir :

1/ Obtention d'un état hypothécaire ne révélant pas d'inscription d'hypothèque ou de privilège ni de commandement de saisie sur le **BIEN**.

**2/** Production au **BENEFICIAIRE**, des titres de propriété du **PROMETTANT** justifiant d'un droit de propriété incommutable et d'une origine de propriété régulière et trentenaire.

**3/** Que les biens immobiliers objet de la Promesse de bail demeurent libres de toute location et occupation et de tout mobilier ou encombrant.

#### **4/ Servitudes légales, conventionnelles – servitudes d'urbanisme**

La présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'absence de servitude légale, conventionnelle ou administrative ou de droit privé autre que celles énoncées aux présentes, y compris par destination du bon père de famille, passage, cheminement, de nature à gêner ou à empêcher la réalisation du projet envisagé ou à rendre sa réalisation plus onéreuse, ou encore de nature à restreindre l'usage du **BIEN** ou d'empêcher la mise en œuvre du projet.

En outre, les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne devront révéler 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 ou à empêcher la réalisation du projet.

#### **5/ Archéologie préventive**

La présente promesse est soumise à la condition suspensive que l'éventuelle réalisation d'un diagnostic archéologique sur l'assiette foncière du projet du **BENEFICIAIRE** ne soit pas suivie de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totalement ou partiellement) du terrain assiette du projet du **BENEFICIAIRE**, soit en la modification du projet du **BENEFICIAIRE**, soit en la réalisation de fouilles.

Dans une telle hypothèse, les présentes seront considérées comme caduques, sauf si le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

**6/** Obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire exprès, valant permis de démolir partiellement le bâti existant, ayant obtenu un caractère définitif nécessaire à la construction, sur l'assiette du **BIEN** sus-désigné, d'un ensemble immobilier de 40 logements locatifs sociaux sous forme de Résidence sociale Séniors d'une surface de plancher totale minimum d'environ 2.400 m<sup>2</sup>.

Le **PRENEUR** précise, qu'avec l'accord préalable du **BAILLEUR**, il déposera une demande de permis de construire auprès des services instructeurs au plus tard le 30 juin 2024.

Le **PRENEUR** fera procéder, à ses frais, à l'affichage dans les formes réglementaires des autorisations obtenues, au plus tard dans le délai de quinze (15) Jours ouvrés de leur délivrance et en justifiera au **PROMETTANT**.

En conséquence, le délai d'obtention d'un caractère définitif par lesdites autorisations, au sens ci-après précisé, est de trois (3) mois à compter de leur délivrance.

Le caractère définitif des autorisations administratives s'entend, savoir :

1°) de l'absence pendant le délai prévu à l'article R 600-2 du Code de l'urbanisme :

(i) de recours de tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchiques exercés contre lesdites autorisations, (en ce compris toute opposition ou demande de modification ou de retrait total ou partiel quelconques adressées par un tiers à l'autorité de délivrance ou au Préfet),

(ii) de toute procédure introduite devant une juridiction quelconque de l'ordre judiciaire ou administratif, ayant pour objet ou pour effet de faire obstacle à la réalisation des travaux objet desdites autorisations,

(iii) d'opposition, de demande de retrait ou de procédure en annulation ou en retrait formulées par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité de la décision administrative.

2°) de l'absence de retrait desdites autorisations par leur auteur, dans le délai légal de trois mois de leur délivrance fixé par les dispositions de l'article L 424-5 du Code de l'urbanisme.

Etant ici rappelé que la durée de la promesse sera automatiquement prorogée dans les cas suivants :

- Si le projet fait l'objet d'un recours gracieux et/ou contentieux, et ce pour autant que le **BENEFICIAIRE** ait procédé à l'affichage du permis de construire sur le terrain dans les délais et conditions impartis et indiqués ci-après, les **PARTIES** conviennent expressément que la durée de la réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire définitif sera automatiquement prorogée de six (6) mois. La durée de la promesse sera également prorogée.
- Si le permis de construire est obtenu dans le délai de validité de la **PROMESSE** éventuellement prorogée mais avec des délais de purge non-expirés, la durée de la **PROMESSE** sera de plein droit prorogée de six (6) mois.

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.

La justification du caractère définitif des autorisations administratives résultera de la production d'exploits d'huissiers constatant leur affichage régulier et d'attestations délivrées par les services compétents de l'autorité administrative ayant délivré le permis de construire, postérieurement à l'expiration des délais de recours et de retrait.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à informer le **PROMETTANT** de tout évènement pouvant impacter l'obtention du permis de construire et les dates de réalisation prévues au présent acte. Les **PARTIES** se rapprocheront **dans le mois de la transmission de cette information** pour convenir des suites à donner à leurs engagements. A défaut d'accord écrit entre les **PARTIES** au plus tard **dans les deux mois de leur réunion**, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, sans indemnité de part ni d'autre.

#### 7/ Obtention par le PRENEUR des financements suivants :

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention :

- de prêts à hauteur 4.237.000,00 Euros
- et de garanties d'emprunts à hauteur de 4.237.000 Euros, savoir :
  - o De l'Etat/Métropole à hauteur de 80% soit 3.389.000,00 Euros
  - o De la Commune à hauteur de 20% soit 847.400,00 Euros.

Composition du plan de financement communiqué dans la Consultation :

Récapitulatif des financements		
	En montant K€	Part du financement total %
Subventions	571	9,73 %
Emprunts principaux	4.237	72,21 %
<b>Fonds propres</b>	1.060	18,06%
<b>Total</b>	5.868	100%

**Le BENEFICIAIRE fera appel au prêt booster sur 40 ans  
Garant : Ville 20% / Métropole 80 %**

Il devra être obtenu au plus tard le jour de la réitération des présentes la délibération pour garantir les emprunts auprès des Collectivités territoriales compétentes, notamment la METROPOLE DE LYON et la Ville de GRIGNY.

**8/ Obtention par le PRENEUR des agréments suivants :**

- l'agrément des logements sociaux,
- obtention des garanties d'emprunts des prêts PLUS PLAIS, subventions et garanties d'emprunts.

Si l'une des conditions suspensives ci-dessus n'était pas réalisée à la date ci-dessus convenue, les présentes conventions seraient considérées comme caduques, et chaque partie déliée des engagements résultant des présentes.

En outre les **PARTIES** conviennent expressément, par dérogation aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, que, s'agissant des conditions suspensives stipulées à son bénéfice, chaque partie aura la faculté de renoncer unilatéralement à l'effet normalement attaché à leur non réalisation après leur défaillance et ce jusqu'à la date de réalisation desdites conditions ci-dessus définie.

Etant précisé que les conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt exclusif du **PRENEUR** qui pourra y renoncer, à l'exception de la condition numéro 6 qui sont stipulées dans l'intérêt des deux **PARTIES** qui ne pourront donc y renoncer que d'un commun accord.

**9/ Non opposition à la déclaration préalable**

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de GRIGNY le +++++.

Une copie du récépissé de ladite déclaration préalable demeure ci-annexé.

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE**, un certificat de non opposition à une déclaration préalable portant sur la division du terrain en **DEUX (2) lots** devra être obtenu par lui de l'autorité compétente. Ce certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours contentieux émanant de tiers ou décision de retrait de la part de l'administration.

**Observation étant ici fait que cette condition est au bénéfice du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE.**

Les parties sont dûment informées que seuls les lotissements sans travaux d'équipements communs sont soumis à déclaration préalable sauf s'ils sont mis à la charge d'une autre personne que le lotisseur (une commune, un établissement public commercial et industriel, etc.).

L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le ++++++.

### Autorisations données par le Promettant au Bénéficiaire

Le Promettant donne par les Présentes tous pouvoirs au Bénéficiaire 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 Bénéficiaire 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 Bénéficiaire ne pourra entreprendre les travaux, en exécution des autorisations administratives qu'il aura obtenues, qu'après réalisation des Présentes.

Le Bénéficiaire 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" ; lesquelles 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 du Bénéficiaire.

#### Etudes préparatoires et accès au Bien :

Le Bénéficiaire est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur le Bien objet de la présente Promesse toutes les opérations préparatoires nécessaires et notamment des relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, études de sous-sol, etc... ainsi qu'à implanter un ou plusieurs panneaux annonçant l'opération de construction envisagée par lui, et notamment les panneaux d'affichage des autorisations d'urbanisme obtenues.

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par le Bénéficiaire 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 Bénéficiaire devra notamment respecter un délai de prévenance de dix (10) jours. Etant toutefois précisé que ce droit s'exercera dans la limite de ceux conférés par les propriétaires actuels au Promettant, aux termes des promesses de vente ci-dessus visées, dans les termes ci-après rapportés :

*« Le Promettant confère au Bénéficiaire, à charge pour ce dernier d'en supporter les frais y attachés, pendant toute la durée de la Promesse :*

*- La faculté de pénétrer sur le terrain objet des présentes à ses risques et sous sa responsabilité exclusive afin d'effectuer ou faire effectuer toutes études et travaux préalables à la construction tels que relevés, mesurages (notamment plan topographique), études de sol (sondages, diagnostics amiante avant démolition) etc ... Dans ce but, il pourra installer sur le terrain le matériel nécessaire et les locaux provisoires et fera son affaire personnelle des assurances nécessaires y afférentes. Il s'engage à ne pas perturber la jouissance des occupants le cas échéant.*

*Concernant les diagnostics pollution et géotechnique objet des conditions suspensives ci-après, le Bénéficiaire s'engage à informer par tout moyen le Promettant de l'intervention des prestataires cinq (5) jours ouvrés avant la réalisation desdits diagnostics.*

*- L'autorisation de déposer toutes demandes administratives (demande de permis de construire valant permis de démolir etc..) nécessaires à la réalisation de son projet de construction, et de procéder à l'affichage administratif des autorisations obtenues sur les Biens.*

*- L'autorisation d'effectuer, dès après acquisition du caractère définitif du permis, la préparation technique des terrains à l'opération de construction et le stockage à ce titre de tous matériaux sur le terrain.*

*Lesdites autorisations sont conférées à titre gratuit et ne donnent lieu à aucune rémunération.*

*Les autorisations qui précèdent sont conférées au Bénéficiaire à la condition expresse qu'il demeure responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de leur exercice (et pour lesquels il devra contracter toutes assurances) sans que le Promettant ne puisse être recherché ni inquiété.*

*Le Bénéficiaire devra, en cas de non réalisation de la Promesse, remettre à ses frais les lieux en leur état initial. Il disposera pour cela d'un délai d'un (1) mois suivant la caducité de la Promesse de Vente »*

En cas de non réalisation des Présentes pour une cause non imputable au Promettant, le Bénéficiaire s'oblige à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant exécution des travaux préparatoires dans un délai de deux (2) mois.

### **Condition suspensive d'absence de pollution, d'amiante et plomb, et de sujétions particulières :**

Dans l'hypothèse où les résultats des sondages révéleraient des pollutions ou sujétions particulières ou une zone humide, ce dont le **BENEFICIAIRE** 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 2 mois à compter de l'information donnée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de ladite condition suspensive.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION**

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction parasismiques et paracycloniques.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

### **DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le                    manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du                    .

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à

la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à \_\_\_\_\_ par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable à la fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

### **CONDITION RESOLUTOIRE**

Le présent bail pourra être résilié de plein droit, pour défaut de paiement du prix ou de l'exécution de l'une ou l'autre des charges ou condition du bail, conventionnelle ou légale, si bon semble au **BAILLEUR**, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure infructueux.

Toutefois, dans le cas où le **PRENEUR** aurait obtenu un prêt auprès de tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **BAILLEUR**, sans que leur accord préalable n'ait été sollicité.

### **DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT**

Il est convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire de \_\_\_\_\_ sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

### **DETERMINATION DE LA CONFORMITE**

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de \_\_\_\_\_ mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder \_\_\_\_\_ mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

### **CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS**

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai de mois à compter de la délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus, rendre compte au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

### **ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS**

Le **PRENEUR** devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le **BAILLEUR** aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le **PRENEUR** répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

### **CESSION - APPORT EN SOCIETE**

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

### **LOCATIONS**

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux à usage d'habitation ainsi que ceux consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

### **CONTRIBUTIONS**

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

### **ASSURANCES**

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties

détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

### RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;
- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

#### PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

- Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- À la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession. **Il est précisé, en tant que de besoin, que la remise de ces constructions justifie notamment le loyer symbolique convenu entre les parties. C'est donc une condition essentielle et déterminante de la présente promesse.**

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au bailleur est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail. Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

#### LOCATION DE L'IMMEUBLE A LA FIN DU BAIL - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au preneur aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le bailleur au preneur a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à \_\_\_\_\_ années à compter du jour où le bailleur est devenu propriétaire des constructions ;
- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au preneur.

### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Note d'urbanisme**

La commune a répondu le \_\_\_\_\_ à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

##### **Note de voirie**

Une note de renseignements de voirie annexée a été délivrée par l'autorité compétente le \_\_\_\_\_. Il résulte de cette note que \_\_\_\_\_.

#### DIAGNOSTICS

##### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis le \_\_\_\_\_, lors de la première visite du bien.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

### **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.

### **DECLARATIONS FISCALES**

Le **PROMETTANT** déclare ne pas opter pour la soumission du bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le bail à construction sera exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du même Code.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de

### **FRAIS**

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

### **PUBLICITE FONCIERE**

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

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

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

### **POUVOIRS**

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège social respectif.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

## **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.