

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION**

**Sous conditions suspensives**

**(ROVALTAIN – Quartier de la Gare –Secteur Pierre Gilles de Gennes – lot N°3)**

**BAILLEUR - PROMETTANT**

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Drôme, dont l'adresse est à VALENCE (26000), 1 place Jacques Brel, identifiée au SIREN sous le numéro 200068781

**PRENEUR - BENEFICIAIRE**

La société dénommée \_\_\_\_\_, société \_\_\_\_\_, au capital de \_\_\_\_\_, ayant son siège social à \_\_\_\_\_, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de \_\_\_\_\_, sous le numéro SIREN \_\_\_\_\_

Représentée par Monsieur / Madame \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_,  
Agissant en sa qualité de \_\_\_\_\_,  
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du \_\_\_\_\_, demeuré annexé aux présentes après mention (annexe \_\_\_\_\_)

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO** est représentée par

Représentée par Monsieur Nicolas DARAGON, domicilié au siège de la Communauté d'Agglomération, nommé à la fonction de Président aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire du 7 janvier 2017, visée par la Préfecture de la Drôme, le 10 janvier 2017, autorisé à l'effet des présentes suivant une délibération du Conseil Communautaire du \_\_\_\_\_, visée par la Préfecture de la Drôme, \_\_\_\_\_,

Les présentes seront signées par Monsieur Laurent MONNET, conseiller délégué en charge du développement économique de Rovaltain, suite à un arrêté de délégation de fonction et de signature du \_\_\_\_\_, visé par la Préfecture de la Drôme le \_\_\_\_\_.

Une copie desdits délibérations, décision et arrêté demeureront ci-annexés.

- La société \_\_\_\_\_ dénommée \_\_\_\_\_ est représentée par

Monsieur / Madame \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_,

Agissant en sa qualité de \_\_\_\_\_,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du \_\_\_\_\_, demeuré annexé aux présentes après mention (annexe X)

Les parties désignent ensemble le Bailleur/Promettant et le Preneur/bénéficiaire.

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

**EXPOSE**

**1) Propriété du terrain**

Le **PROMETTANT** est propriétaire d'un terrain situé à ALIXAN (26300), Quartier de la Correspondance Ouest qui sera plus amplement désigné ci-après pour l'avoir acquis de

## **2) Constructions projetées**

Le projet immobilier du **BENEFICIAIRE** qui s'inscrit dans la conclusion d'un bail à construction, conformément aux dispositions des articles R 313-19-1 et R 313-20-1 du Code de la construction et de l'habitation est le suivant :

Le **BENEFICIAIRE** se propose de faire édifier sur le terrain loué un bâtiment devant comporter à son achèvement, **m<sup>2</sup> de surface de plancher**, à vocation de bureau.

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse, et montre sa future consistance. Le **BENEFICIAIRE** fournira à la signature des présentes l'ensemble des pièces prévues au cahier des charges de construction à l'article 1.3 du Titre I (esquisse, plan de masse, notice explicative, projet paysagé....).

Ces documents établis par architecte à sont annexés au projet d'acte visé.

Les constructions projetées devront se conformer au cahier des charges de construction annexé aux présentes

## **3) Caractéristiques techniques de la construction projetée**

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

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par architecte à , et est annexé au projet d'acte visé au 5) ci-dessous.

## **4) Permis de construire**

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

## **PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION ET DE VENTE**

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à donner à bail à construction au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à louer, conformément aux dispositions des articles R 313-19-1 et R 313-20-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** ci-dessous identifié.

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

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DESIGNATION**

A ALIXAN (26300), Quartier de la Correspondance Ouest, rue Georges-Charpak

Une parcelle de terrain (**BIEN**) à bâtir d'environ 885 m<sup>2</sup> à détacher de différentes parcelles de plus grande contenance, et actuellement cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
YC	701	Correspondance Ouest	0ha 24a 36ca
YC	921	Correspondance Ouest	0ha 33a 72ca
YC	925	Correspondance Ouest	0ha 39a 92ca
YC	927	Correspondance Ouest	0ha 50a 84ca
YC	929	Correspondance Ouest	0ha 09a 22ca

Soit une superficie totale de 1ha 58a 06ca

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

Un document d'arpentage sera établi préalablement à la réitération des présentes par acte authentique, aux frais du **PROMETTANT**.

Ce document d'arpentage précisera la numérotation des nouvelles parcelles, ainsi que les surfaces exactes à louer.

Une copie du plan cadastral demeure annexée.

## AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.  
Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à la construction d'un bâtiment de bureaux.

### DELAI - REALISATION – CARENCE - EXECUTION FORCEEE

#### - 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.

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

#### - REALISATION :

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

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

Cet acte sera reçu par Maître Geoffroy DUNAND, notaire à VALENCE. (26), conseil du **PROMETTANT**.

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser le bail aux conditions convenues sous un délai de 15 jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

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

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.

- Aux frais de réalisation.

- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

#### - CARENCE :

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

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

#### - CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE :

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

Il en résulte notamment que :

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

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

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

### JOUISSANCE

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

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

### DUREE DU BAIL A CONSTRUCTION

Le bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **QUATRE VINGT DIX NEUF ANS (99) ANS** à compter au plus tard du                    pour se terminer le                    .

### CONDITIONS FINANCIERES

#### LOYER

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.

En contrepartie des droits qui résultent pour le **BENEFICIAIRE** du BAIL, le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer ci-après fixé que le **BENEFICIAIRE** s'oblige à payer à la caisse de Monsieur le Trésorier Principal de Valence Agglomération (Direction générale des finances publiques, 25 avenue de Romans, BP 1012 26015 Valence), selon les modalités et conditions définies ci-après, à savoir :

Un loyer fixé à **quatre-vingts euros (80) hors taxes** le m<sup>2</sup>, sur la base de la surface de plancher de **la construction projetée** mentionné ci-avant, soit un montant total dû de                    euros hors taxes, hors impositions et hors charges.

Le versement du montant total dû, soit la somme de                    est fixé comme suit :

- 50 % à la date de signature de l'acte authentique réitérant les présentes,
- 25 % à l'issue d'une première période de douze mois suivant la date de signature de l'acte authentique réitérant les présentes,
- le solde, soit 25 % à l'issue d'une période de vingt-quatre mois suivant la date de signature de l'acte authentique réitérant les présentes

Sans nécessiter une mise en demeure, tout retard dans le paiement d'un loyer fait courir sur son montant des intérêts au taux appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente, majoré de cinq (5) %, à partir du jour suivant le terme extrême prévu pour le paiement du loyer. Tout taux de remplacement s'applique automatiquement en cas de disparition de ce taux. A défaut d'un taux de remplacement, la plus diligente des Parties peut demander en Justice la désignation d'un expert afin de fixer un nouveau taux équivalent, chacune des Parties s'engageant à appliquer le taux ainsi fixé.

S'ajoute, conformément à la loi, une indemnité de quarante (40) euros minimum par retard constaté pour frais de recouvrement, à moins que lesdits frais effectivement engagés par le BAILLEUR ne soient supérieurs.

De plus, tout retard de paiement d'une durée égale ou supérieure à                    rend automatiquement tout somme encore due à cet instant par le PRENEUR au BAILLEUR immédiatement exigible.

### **REEVALUATION**

Sans objet

### **DEPOT DE GARANTIE**

Le **BENEFICIAIRE** déposera dans un délai de trente jours (calendaires) à compter des présentes (date la plus récente des signatures) par virement, à titre de dépôt de garantie, à un compte ouvert à son nom à la comptabilité de l'Étude de Maître Geoffroy DUNAND, notaire à

VALENCE (26), un dépôt de garantie correspondant à ■■■ % du loyer total hors taxe ci-avant indiqué.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera audit compte jusqu'à la réitération des présentes par acte authentique.

Lors de la passation du bail à construction en la forme authentique, elle sera imputée sur la partie correspondant au versement du loyer à la date dudit acte authentique.

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'acquéreur en s'en dessaisissant et le vendeur en en restituant le double.

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé 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 énoncées aux présentes, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **PROMETTANT** à titre de clause pénale, à titre d'indemnité forfaitaire, conformément à l'Article 10e paragraphe 3e.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt au **BENEFICIAIRE** ou sa perte en faveur du **PROMETTANT**.

### **CHARGES ET IMPOTS**

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à acquitter l'ensemble des charges, taxes, impôts et dépenses de toute nature afférents au BIEN et aux constructions pendant toute la période de location, et notamment le **BENEFICIAIRE** remboursera au bailleur, la taxe foncière ainsi que les frais de gestion et taxes accessoires s'y rapportant, dont pourrait être redevable le bailleur (dans ce cas, le bailleur fera parvenir en fin d'année au plus tôt, au **BENEFICIAIRE** un titre de recette correspondant au montant du remboursement).

### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Le bail sera consenti aux conditions suivantes :

#### **1) - 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 para-sismiques et para-cycloniques.

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.

#### **2) - Délai d'exécution des travaux**

Le preneur doit avoir achevé les travaux des constructions projetées **au plus tard VINGT-QUATRE (24) mois après la date de la déclaration d'ouverture de chantier.**

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 survenance d'une cause légitime de suspension ci-après définie, jusqu'au complet achèvement des constructions.

En cas de cause légitime de suspension, la date prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal (jours calendaire) à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux

Sont considérés comme des causes légitimes de suspension, dès lors qu'ils ont un impact direct et réel sur les travaux des constructions projetées, les événements ci-après, énumérés de manière limitative :

- les intempéries, telles que prises en compte par la réglementation applicable aux chantiers du bâtiment et attestée par la station météorologique la plus proche et reconnues comme telles par la caisse des congés payés de l'industrie du bâtiment ;
- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier des constructions) ;
- le redressement ou la liquidation d'une ou plusieurs des entreprises effectuant les travaux (sous-traitants non-compris) ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter le chantier ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ;
- les accidents de chantier ;
- les difficultés sérieuses d'approvisionnement du chantier en matériaux, lorsque ces difficultés proviennent d'un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale.

Si le preneur entend se prévaloir d'une cause légitime de suspension, il informe au préalable le bailleur et lui fournit les justificatifs dans les plus brefs délais, par télécopie, télex confirmé ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation relative à un événement pouvant constituer une cause légitime de suspension, les Parties devront se rapporter à un certificat établi, aux frais du preneur, par un architecte accepté par le bailleur.

Toute interruption qui ne serait pas ainsi justifiée en cas de contestation est aux risques et périls du PRENEUR.

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 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.

### **3) - Détermination de l'achèvement**

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 de grande instance compétent 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.

### **4) - Détermination de la conformité**

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 DEUX 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 TROIS 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.

#### **5) - Constitution et acquisition de droits réels**

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'acquiescer 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 DEUX 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.

A 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.

#### **6) - Entretien des constructions / Travaux modificatifs**

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 ».

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

#### **Travaux modificatifs**

Sauf accord préalable et écrit du bailleur, le preneur ne pourra apporter aucun complément, ni aucune modification, à la construction du bâtiment.

Il est précisé qu'aucun complément, ni aucune modification ne peuvent être envisagés, s'ils n'ont pas pour objet de répondre :

- à une réglementation impérative qui n'était pas encore entrée en vigueur au jour des présentes et que le preneur pouvait raisonnablement ignorer à cette date ;
- ou à une modification imposée pour se conformer aux autorisations nécessaires à la construction du bâtiment, telles que visée expressément dans les autorisations d'urbanisme précitées ;
- ou à une proposition de travaux préconisée par un expert judiciaire, dans le cadre d'une procédure de référé préventif ;
- ou à toute expertise et conseil proposés par les conseils du bailleur (architecte conseil et énergéticien conseil) et acceptées par le preneur.

Quel que soit celui de ces trois cas pouvant se présenter, le bailleur est notamment fondé à subordonner son accord au complément ou à la modification demandée au fait que cette évolution demeure parfaitement conforme aux dispositions contenues dans le Cahier des Charges et du PERMIS DE CONSTRUIRE.

Enfin, à l'exception des travaux nécessaires à la maintenance et à l'entretien du bâtiment une fois achevé, il est interdit au preneur de faire d'autres travaux que ceux afférents à la construction du bâtiment, que ce soit avant ou après son achèvement.

En tout état de cause, le preneur a l'interdiction d'effectuer des travaux différents de ceux pour lesquels le BAIL est formé et tels qu'ils ont été autorisés par les autorisations d'urbanismes précitées. En conséquence, le fait, pour le preneur, de solliciter des autorités compétentes tout modificatif auxdites autorisations est constitutif d'un manquement grave à ses obligations issues du BAIL.

Le preneur ne peut démolir, en vue de le reconstruire, le bâtiment.

#### **7) - Cession - apport en société**

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.

#### **8) - Locations**

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail sous réserve des dispositions du cahier des charges de construction.

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.

#### **9) - 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.

#### **10) - Assurances**

Le preneur sera tenu, avant la déclaration d'ouverture du chantier du bâtiment, à souscrire des assurances liées à sa construction, en qualité de maître de l'ouvrage, savoir :

- une assurance Tous Risques Chantier, couvrant l'ensemble des risques du chantier du bâtiment ;
- une assurance de dommage aux existants et/ou avoisinants ;
- une assurance CNR (Constructeur non réalisateur, article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- une assurance Dommages-Ouvrage (article L.111-28 du Code de la construction et de l'habitation).

Le preneur devra imposer et vérifier que toutes les entreprises chargées des travaux, fournitures et prestations de réalisation de tout ou partie du bâtiment sont assurées, auprès d'assureurs notoirement solvables par des polices couvrant leur responsabilité et, notamment :

- une assurance décennale (pour celles de ces entreprises qui réalisent des ouvrages et travaux en relevant légalement) ;

- une assurance de responsabilité civile professionnelle, devant couvrir les conséquences pécuniaires des dommages causés aux tiers et au BAILLEUR ;
- une assurance des biens sur chantier, qui doit garantir tous les biens nécessaires à la réalisation du bâtiment contre les pertes et dommages qui les menacent jusqu'à leur incorporation dans les constructions.

Ces entrepreneurs fourniront au preneur tous documents attestant qu'ils sont à jour du paiement de leurs primes. A première demande du bailleur, le preneur lui communique lesdits documents

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 de grande instance 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 :

1- 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.

2- 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.

Les sommes perçues par le bailleur et le preneur seront utilisées à la réparation et reconstruction du bien sinistré, objet des présentes.

### **11) - Résiliation**

Le 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.

## **12) - Propriété 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.

### **- A 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.

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 grevait les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

## **13) - Location de l'immeuble à la fin du bail - droit de préférence 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.

## **14) - Solidarité et indivisibilité**

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.

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

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

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

La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

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

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

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

**- Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer :**

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

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

**- Origine de propriété :**

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

**- Urbanisme :**

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

**- Situation hypothécaire :**

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

**- Obtention d'un permis de construire :**

**Règles générales :**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire dans le délai de 12 mois à compter de la signature des présentes pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

*Bâtiment d'une surface d'environ                      m<sup>2</sup>*

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

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

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

**Mise en œuvre :**

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

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

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

**a** - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

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

**b** - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

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

- obtention d'une garantie financière d'achèvement et d'une assurance dommage ouvrage.

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** une garantie financière d'achèvement et d'une assurance dommage ouvrage au plus tard le

**CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Les conditions générales sont les suivantes :

**- Garantie d'éviction**

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

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

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,

- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le **BIEN** ;

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

**- Etat du bien**

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

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

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

**- Contenance de l'assiette foncière**

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

**- Servitudes**

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

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

**- Frais**

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

**DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

**Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

**DECLARATIONS FISCALES**

Le **PROMETTANT** déclare opter pour la soumission du bail à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.), le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer hors taxe, taxe sur la valeur ajoutée en sus.

Dès lors, en application de l'article 260-2° du Code général des impôts, le loyer et les éventuelles charges locatives et toutes sommes prévues au présent Bail qui seraient assujetties à la TVA seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur que le **BENEFICIAIRE** s'engage expressément à acquitter entre les mains du **PROMETTANT** en même temps que chaque règlement dudit loyer et desdites charges et sommes dues au titre du Bail et assujetties à la TVA.

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 .

**FACULTE DE SUBSTITUTION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## DISPOSITION TRANSITOIRES

### REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

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

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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

### RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

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

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

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

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

### PROVISION SUR FRAIS

Sans objet

### DECLARATION

#### Déclarations et informations du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** déclare être le seul et unique propriétaire des parcelles concernées, sur lesquelles ne s'exerce à la date de la présente promesse aucun autre droit que le sien. Le **PROMETTANT** déclare en outre ignorer tout élément relatif à ces parcelles concernées susceptible d'affecter le projet du **BENEFICIAIRE**. A cet effet, le **PROMETTANT** déclare notamment que, à sa connaissance et sans garantie de sa part :

- les parcelles concernées n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité industrielle, agricole ou autre pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires ;
- les Parcelles concernées sont libres, en fait comme en droit, de toute occupation, licite ou illicite, précaire ou durable ;
- il y ignore l'existence de cavités souterraines, même remblayées, creusées par l'homme ou naturelles ;
- il n'a jamais déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques (telles que par exemple, amiante, PCB, PCT polychlorobiphényles et polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations sur place pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement.
- aucun sinistre n'y a jamais été déclaré, qui aurait notamment donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 ou L. 125-5 du Code des assurances.

Le **PROMETTANT** remet au **BENEFICIAIRE** les informations relatives à l'existence d'une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, et/ou d'une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement.

Le cas échéant, le **PROMETTANT** s'engage à informer le **BENEFICIAIRE**, pendant toute la durée des présentes, si l'une des informations ci-dessus venait à changer.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions dudit article, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement 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 ».

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exploité par lui-même ou les précédents exploitants, le cas échéant, sur le BIEN, d'installation classée soumise à autorisation ou déclaration comme ayant pour objet des activités inscrites à la nomenclature des installations classées, fixée par les articles R. 511-9 et suivants du Code de l'environnement.

#### **Déclarations et informations du BENEFICIAIRE - Etat des Parcelles concernées**

Le **PROMETTANT** rappelle au **BENEFICIAIRE** qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent des meubles avec leur excavation et, si elles sont polluées, doivent être soumises à la réglementation des déchets. Elles doivent, 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).

Dans le cas de l'évacuation potentielle de déblais lors de la réalisation du Projet, les terres pourraient être orientées en Installation de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3), sous réserve d'acceptation par la décharge.

Il est rappelé que les critères retenus pour l'acceptation des terres en décharge, toutes catégories confondues, sont différents d'un centre de stockage à l'autre, de ce fait, l'acceptation des terres reste spécifique à chaque décharge, les terres présentant des indices organoleptiques suspects (couleur noire, odeur d'hydrocarbures, ..) ne sont pas acceptées en centre de stockage de déchets inertes.

Par ailleurs, le **BENEFICIAIRE** est informé de la possibilité, pour lui et à ses frais, de faire procéder à des études de pollution, par sondages ponctuels, les résultats de sondages pouvant déjà avoir été effectués à proximité des parcelles concernées n'étant pas rigoureusement extrapolables à l'ensemble du site.

Pleinement informé, le **BENEFICIAIRE** déclare prendre les Parcelles concernées en l'état, au titre de déchets et de la pollution, et faire son affaire personnelle de sa situation au regard de l'état du sol et du sous-sol, sans recours contre le **PROMETTANT** et ses assureurs. Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaitement pris connaissance des informations portées à sa connaissance, préalablement aux présentes et renonce à se prévaloir des dispositions visées dans le troisième alinéa de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander la résolution du contrat, ou la restitution d'une partie du prix, ou encore la remise en état du site aux frais du Bailleur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix.

#### **POUVOIRS**

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

- de signer toutes demandes de pièces et demandes de renseignements préalables au bail ;

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN**.

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante des présentes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Ce projet de bail fera l'objet d'une réitération par acte authentique auprès de Maître Geoffroy DUNAND, notaire à VALENCE (26), conseil du **PROMETTANT**, en collaboration avec Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], conseil du **BENEFICIAIRE**.

Et au plus tard le [REDACTED],

### **DONT ACTE sur [REDACTED] pages**

Comportant en sus les pièces ci-annexées :

- le cahier des charges de construction (ZAC DE LA CORRESPONDANCE- quartier de la Gare - secteur Pierre Gilles de Gennes)
- pièces établies par l'architecte mentionnées à l'article EXPOSE
- annexes relatives à l'état des risques naturels et technologiques dont l'Etat des risques et pollutions
- annexes relatives au Parc ROVALTAIN

Annexe 1 : Déclaration sur les effluents et les consommations énergétiques

Annexe 2 : Performance énergétique

Annexe 3 : Conseils de l'INRA pour lutter contre l'ambrosie  
Annexe 4 : Charte de chantier vert  
Annexe 5 : Plan de mesure  
Annexe 6 : Charte pour une construction économique  
et socialement responsable

Fait en deux originaux, dont un remis à chaque partie;

A VALENCE, le \_\_\_\_\_

Le **PROMETTANT**  
La Communauté d'agglomération  
Le conseiller délégué  
Laurent MONNET

Le **BENEFICIAIRE**  
La société \_\_\_\_\_

PROJET