

## **Précisions concernant la mise en œuvre pratique du PASS-FONCIER<sup>®</sup> en bail à construction**

Le 23 décembre 2008, le Conseil Supérieur du Notariat a communiqué à l'ensemble des notaires, via le réseau Intranet, deux documents concernant le PASS-FONCIER<sup>®</sup> : le premier concerne les aspects juridiques du dispositif ; le second fournit les éléments applicables pour la tarification des actes. Il est rappelé que ces documents sont destinés à l'usage exclusif des notaires.

La présente note a pour objet de préciser : les modalités de versement de l'avance ; le taux d'indexation du prix du terrain pour les accédants non salariés d'une entreprise du secteur assujéti ; l'identification de la contrepartie du bailleur ; le résultat obtenu en application des éléments de calcul du tarif.

### **Modalités de versement de l'avance**

Comme le précise le document juridique (point 4 – a) la structure porteuse du CIL/CCI acquière le terrain concomitamment à la signature du bail à construction. Lorsque le prix du terrain est supérieur au plafond du PASS-FONCIER<sup>®</sup>, la structure porteuse reçoit, sous forme d'avance, une somme égale à la différence constatée. L'intervention de la structure porteuse n'étant pas détachable de l'opération d'accession à la propriété, cette structure ne doit acquérir le terrain qu'à la condition que l'opération de construction soit effectivement réalisable et ne saurait accepter un délai entre le paiement du prix du terrain et le versement de l'avance. Dans la pratique, il convient de distinguer le cas des opérations réalisées dans le cadre d'un CCMI (ou autre type de contrat de construction) de celles réalisées en VEFA.

### **Cas d'une opération en CCMI (ou autre type de contrat de construction)**

La structure porteuse traite directement avec l'accédant. Afin d'assurer la concomitance entre l'achat du terrain et la signature du bail à construction (donc du versement de l'avance), la signature des actes est effectuée le même jour. Cela permet également de placer l'accédant en situation de tiers intervenant à l'acte d'achat du terrain.

### **Cas d'une opération en VEFA**

A l'instar du cas précédent, il est recommandé la signature concomitante des trois actes (acquisition du terrain, bail à construction, VEFA contenant cession de bail à construction par le preneur).

Concernant plus particulièrement l'acte de VEFA, il convient de s'assurer que le montant des paiements échelonnés correspond exactement aux travaux exécutés en tenant compte du fait que le prix du terrain n'est pas compris dans l'assiette retenue pour l'application des coefficients de calcul de ces paiements.

### **Taux d'indexation du prix du terrain pour les accédants non salariés d'une entreprise du secteur assujetti**

Conformément à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, « est interdite toute clause d'une convention portant sur un local d'habitation prévoyant une indexation fondée sur l'indice " loyers et charges " servant à la détermination des indices généraux des prix de détail ». Pour ne pas mettre en risque la validité juridique des baux à construction, cette interdiction se traduira en pratique par la prise en compte, dans les actes, de l'indice de référence des loyers (IRL) en lieu et place de l'indice des prix à la consommation.

### **Identification de la contrepartie du bailleur**

En l'état du droit positif et de la jurisprudence, tout bail à construction prévoyant la faculté pour le preneur de se porter acquéreur du terrain doit comporter une contrepartie pour le bailleur. A cet égard, l'indexation du prix du terrain doit apparaître explicitement dans les actes comme constitutive de cette contrepartie.

### **Résultat du calcul du tarif des actes (hors formalités)**

En ce qui concerne la tarification du bail à construction et de la cession du bail, il est tout d'abord rappelé que les notaires sont à la disposition des opérateurs pour effectuer sur demande une prévision de frais et qu'en cas de difficultés les instances professionnelles apporteront leur assistance.

A titre d'exemple purement indicatif, en vertu du tarif actuel des notaires (décret du 8 mars 1978 modifié), la provision sur frais d'acte notarié, au titre exclusif du bail à construction prévoyant une durée de portage de 25 ans, s'élèvera à environ 200 € TTC pour un PASS-FONCIER® en zone B sur un terrain d'un prix total de 35 000 € (calcul sur l'assiette du prix du terrain, inférieur au plafond de 40 000 €), et à environ 330 € TTC pour un PASS-FONCIER® en zone A sur un terrain d'un prix total de 56 000 € (calcul sur l'assiette du plafond de 50 000 €), et ce non compris les frais de formalités de l'acte dont le calcul peut être estimé à partir de l'outil mis à disposition sur le site Internet du Conseil supérieur du Notariat.

En cas de cession de bail, l'assiette des émoluments est en général formée par la seule valeur des agencements et équipements du terrain effectués par la structure porteuse. Compte tenu des spécificités de l'opération en PASS-FONCIER®, la structure porteuse n'a pas vocation à effectuer de tels agencements ou équipements, lesquels reviennent normalement à l'aménageur ou au promoteur et sont intégrés dans le prix du terrain.