

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES  
DE BAIL A CONSTRUCTION  
CONTENANT PROMESSE DE CESSION DU TERRAIN  
PAR LE BAILLEUR AU PROFIT DU PRENEUR**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**BAILLEUR**

La Société dénommée ++++++, Société ++++++ au capital de +++++ Euros, dont le siège est à ++++++, identifiée au SIREN sous le numéro ++++++ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ++++++,

Représenté par ++++++

*Le bailleur est la personne morale qui sera désignée par le CIL-CCI.*

**PRENEUR**

+++++.

*Le preneur sera le primo accédant.*

**TERMINOLOGIE**

Dans un but de simplification et pour une meilleure compréhension du présent acte, certains termes auront une acception spéciale. Ces termes sont définis dans une note ci-jointe et annexée (**Annexe +++**)

**PREALABLEMENT A LA PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES CONTENANT PROMESSE DE CESSION DU TERRAIN PAR LE BAILLEUR AU PROFIT DU PRENEUR OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT.**

**1 - PREAMBULE**

**1.1 CONTEXTE JURIDIQUE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET IMMOBILIER DU PRENEUR**

Le projet immobilier du PRENEUR s'inscrit :

- Dans le dispositif PASS-FONCIER® destiné aux ménages primo accédants de leur résidence principale dans le « neuf », financé par le 1% Logement, instauré à l'origine par la convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat, l'UESL et la Caisse des Dépôts et Consignation et dont les caractéristiques sont désormais précisés par les articles R. 313-19-1 et R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation.

- Dans le cadre juridique d'un bail à construction, conformément aux dispositions prévues par les articles R. 313-19-1 et R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation et plus particulièrement, de l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION et ses annexes (**Annexe +++**).

L'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION sera régularisé par les PARTIES en cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au paragraphe 5.1 ci-dessous dans le délai fixé au paragraphe 5.3.

Les PARTIES déclarent vouloir se référer à l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION et ses annexes pour tout ce qui concerne les charges, conditions et modalités d'exécution du BAIL A CONSTRUCTION, la présente PROMESSE de BAIL A CONSTRUCTION ne contenant que les charges, conditions et modalités d'exécution qui lui sont propres.

## **1.2 FINANCEMENT DE LA MAISON INDIVIDUELLE**

Pour la construction de la MAISON INDIVIDUELLE, le PRENEUR doit obtenir un [des] prêt(s) d'un montant total de ++++++ €.

Ce(s) prêt(s) devra (devront) être garanti(s) soit par une hypothèque inscrite sur le droit réel immobilier du PRENEUR et les constructions qui seront édifiées aux termes de l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION, conformément aux dispositions des articles L 251-3 et L 251-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit par une caution mutuelle.

**Les PARTIES déclarent que le présent exposé fait partie intégrante de la PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION et lui confèrent la même force juridique.**

**CELA EXPOSE, IL EST PASSE A LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES DE BAIL A CONSTRUCTION CONTENANT PROMESSE DE CESSION DU TERRAIN PAR LE BAILLEUR AU PROFIT DU PRENEUR, OBJET DES PRESENTES.**

## **2 - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION**

Par les présentes, le BAILLEUR promet de donner à bail à construction :

**2.1.1** Dans les termes de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret n° 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application, de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, de tous les textes subséquents, codifiés aux articles L 251-1 à L 251-9, R 251-1 à R 251-3 et L 313-26-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsqu'il n'est pas expressément dérogé à ces dispositions aux termes des présentes.

**2.1.2** Dans les termes de l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION et de ses annexes (**Annexe ++++**).

Au PRENEUR qui accepte, le TERRAIN plus amplement désigné au paragraphe 5 de l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION.

La présente PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION est consentie et acceptée sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées au paragraphe 5.1 ci-après, dans le délai fixé au paragraphe 5.3.

## **3 - BAIL A CONSTRUCTION**

Les PARTIES conviennent expressément et d'un commun accord que le BAIL A CONSTRUCTION, s'il se réalise, sera régularisé par elles dans les termes de l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION et de ses annexes qui demeureront ci-joints et annexés après visa des PARTIES (**Annexe ++++**).

Il est rappelé que l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION contient PROMESSE DE CESSIION DU TERRAIN par le BAILLEUR au profit du PRENEUR.

Les PARTIES déclarent que l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION et ses annexes constituent des projets susceptibles de ne subir que des adaptations et modifications mineures.

Les modifications substantielles devront recevoir l'accord préalable des PARTIES. Elles seront constatées par un avenant à la présente PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION si cette dernière est affectée par ces modifications.

#### **4 - ORIGINE DE PROPRIETE**

##### ***Variante 1 (le BAILLEUR est propriétaire du TERRAIN)***

Le TERRAIN appartient au BAILLEUR pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître ++++++, notaire à ++++++ (+++++) le ++++++, publié au +++ bureau des hypothèques de ++++++ le ++++++, volume ++++ numéro +++.

L'origine de propriété trentenaire du TERRAIN sera relatée dans une note qui demeurera annexée à l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION.

##### ***Variante 2 (le BAILLEUR est titulaire d'une promesse synallagmatique de vente portant sur le TERRAIN)***

Le BAILLEUR est titulaire d'une promesse synallagmatique qui lui a été consentie le ++++++ par ++++++, portant sur la vente du TERRAIN.

Cette promesse synallagmatique est soumise aux conditions suspensives suivantes, ci-après littéralement rapportées :

« ++++++ »

*[Les conditions suspensives de la promesse de vente du TERRAIN seront celles de la présente promesse de bail à construction à l'exception du 5.1.2., auxquelles il sera ajoutée la condition suspensive suivante :*

*« Compte tenu du contexte général dans lequel intervient la conclusion de la présente promesse, rappelé au paragraphe +++ ci-dessus et du fait que le TERRAIN est destiné à faire l'objet d'un bail à construction assorti d'une promesse de vente du TERRAIN conformément aux articles R. 313-19-1 et R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation, la présente promesse est soumise également à la condition suspensive de la constatation par acte authentique par ++++++ [le BAILLEUR] et +++++ [le PRENEUR], au plus tard le ++++++, de la réalisation définitive de la promesse synallagmatique de bail à construction contenant promesse de cession du TERRAIN visée au paragraphe +++++ ci-dessus. »*

*La promesse de vente du TERRAIN doit par ailleurs contenir l'autorisation donnée au BAILLEUR ou tout représentant qu'il désignera de procéder aux opérations administratives préalables à la construction.]*

L'origine de propriété trentenaire du TERRAIN sera relatée dans une note qui demeurera annexée au BAIL A CONSTRUCTION.

## **5 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

#### **5.1.1 Droit de préemption**

La présente PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION est consentie et acceptée sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le TERRAIN. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le BAILLEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir par préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés, entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

*Le cas échéant, si le BAILLEUR n'est pas propriétaire du TERRAIN*

#### **5.1.2 Acquisition du TERRAIN par le BAILLEUR sous la forme authentique**

Que +++++ ait vendu le TERRAIN au BAILLEUR.

Cette condition suspensive sera réalisée par la production par le BAILLEUR au PRENEUR d'une attestation notariale indiquant que le BAILLEUR est devenu propriétaire du TERRAIN.

### **5.2 CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU PRENEUR**

#### **5.2.1 Origine de propriété**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans, ne contenant aucune disposition de nature à porter atteinte au droit réel du PRENEUR.

#### **5.2.2 Situation hypothécaire**

Que le TERRAIN soit libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature, susceptible de faire obstacle à l'exécution du BAIL A CONSTRUCTION.

#### **5.2.3 Obtention par le PRENEUR d'une [de ++++] offre(s) de PRET(S) destiné(s) à financer la construction de la MAISON INDIVIDUELLE**

Que le PRENEUR obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts destinés à financer la construction de la MAISON INDIVIDUELLE.

**5.2.3.1** Pour l'application de cette condition suspensive, les caractéristiques financières des offres de prêts seront les suivantes :

##### **a) Organisme(s) prêteur(s)**

+++++

**b) Montant maximum de la somme empruntée**

+++++

**c) Durée du remboursement**

+++++

**d) Taux nominal d'intérêt maximum**

+++++

**e) Garantie**

Que ce ou ces prêts soient garantis soit par une hypothèque inscrite sur le droit réel immobilier du PRENEUR et les CONSTRUCTIONS, conformément aux articles L 251-3 et L 251-6 du CCH, soit par une caution mutuelle.

**5.2.3.2** Le PRENEUR s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande(s) de prêt(s) dans le délai de ++++ mois à compter de la signature des présentes et à en justifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- A effectuer toutes démarches nécessaires à l'obtention de ce(s) prêt(s).

- A faciliter l'octroi de ce(s) prêt(s) par les établissements financiers habilités en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et à accepter de payer les surprimes éventuelles, de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, le PRENEUR devra faire tout son possible pour faire aboutir la [les] demande(s) de prêt(s), en sorte que la présente condition suspensive se réalise dans les délais prévus.

**5.2.3.3** La présente condition suspensive se trouvera réalisée par la justification au BAILLEUR de l'obtention par le PRENEUR d'une ou plusieurs offres définitives de prêts aux conditions prévues au paragraphe 5.2.4.1 ci-dessus.

**5.2.3.4** Le PRENEUR déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ce(s) prêt(s).

- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare également qu'il a connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil lequel dispose que : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

**5.2.3.5** Le PRENEUR ne pourra se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive que sous réserve :

- D'avoir justifié au BAILLEUR de ses demandes de prêts auprès d'au moins +++ {nombre} banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive.

- D'avoir justifié au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts émanant d'au moins ++++ banques ou établissements financiers différents.

#### **5.2.4 Obtention par le PRENEUR d'un permis de construire ayant obtenu un caractère définitif**

Qu'il soit délivré au PRENEUR un permis de construire devenu définitif (purgé des délais de recours des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral) permettant de réaliser la construction de la MAISON INDIVIDUELLE à usage d'habitation représentant une SHON de ++++ m<sup>2</sup> environ.

A cet égard, le PRENEUR s'engage :

- à déposer son dossier de demande de PERMIS DE CONSTRUIRE au plus tard le ++++++,
- à faire procéder à l'affichage du PERMIS DE CONSTRUIRE sur le TERRAIN, dans les meilleurs délais de la notification de son amputation,
- à justifier au BAILLEUR par tous moyens de la régularité et de la continuité de l'affichage du PERMIS DE CONSTRUIRE sur le TERRAIN et en mairie.

Cette condition suspensive se trouvera réalisée par la remise par le PRENEUR au BAILLEUR :

- Dans les dix jours de l'expiration d'un délai de soixante (60) jours après l'accomplissement des formalités d'affichage du PERMIS DE CONSTRUIRE sur le TERRAIN et en Mairie, d'une attestation émanant de l'autorité administrative compétente certifiant :

- . qu'elle n'a reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux dans le délai légal,

- . qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de deux mois de la transmission par ses soins, du PERMIS DE CONSTRUIRE au Préfet.

- Dans les dix jours de l'expiration d'un délai de trois (3) mois entiers après la délivrance du PERMIS DE CONSTRUIRE, d'une attestation émanant de l'autorité administrative compétente certifiant ne pas avoir retiré le PERMIS DE CONSTRUIRE.

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR ou toute personne qu'il aura habilitée à cet effet, à déposer tout dossier de demande d'autorisation administrative permettant la réalisation de la MAISON INDIVIDUELLE, ainsi que toutes demandes complémentaires et/ou rectificatives et/ou modificatives.

Il s'engage à réitérer ces pouvoirs sous les formes éventuellement exigées par les autorités administratives compétentes.

#### **5.2.5 Environnement**

Que le TERRAIN ne révèle pas l'existence d'une pollution le rendant impropre à l'usage auquel il est destiné, savoir la construction d'une MAISON INDIVIDUELLE à usage d'habitation, ou de nature à empêcher la construction de la MAISON INDIVIDUELLE.

Cette condition suspensive se trouvera réalisée par la remise au BAILLEUR par le PRENEUR, dans les huit (8) jours calendaires de son (leur) établissement, du ou des diagnostics du sol et du sous-sol nécessaires, qu'il aura fait effectuer par un organisme spécialisé reconnu, démontrant l'absence de pollution du sol et du sous-sol du TERRAIN et/ou d'ouvrage en sous-sol, de nature à empêcher la construction de la MAISON INDIVIDUELLE ou rendant le TERRAIN impropre à l'usage susvisé.

A cet effet :

- Le PRENEUR saisira l'organisme susvisé dans un délai de quinze jours à compter de la signature de la présente PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION et en justifiera sans délai au BAILLEUR.

- Le BAILLEUR autorise le PRENEUR et son prestataire à pénétrer sur le TERRAIN aux fins de réalisation du ou des diagnostics susvisés (mesurages, piquetages, études de sols, ...), à charge toutefois de veiller à ne pas gêner les conditions de jouissance actuelles du TERRAIN, ni de faire des travaux susceptibles d'en déprécier la valeur.

En cas de non réalisation des conditions suspensives, le PRENEUR devra remettre le TERRAIN dans son état initial.

Si le PRENEUR ne fait pas effectuer le ou les diagnostics visés ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la présente condition suspensive.

#### 5.2.6 Archéologie préventive

Qu'il ne soit imposé au PRENEUR aucune prescription liée à l'archéologie préventive susceptible d'entraver la réalisation de la MAISON ou de rendre cette réalisation plus onéreuse ou plus longue.

Le BAILLEUR confère pouvoir au PRENEUR à l'effet de consulter la DRAC pour obtenir toutes informations auxquelles le propriétaire d'un terrain est en droit d'accéder dans le cadre de l'archéologie préventive.

### 5.3 DELAI

Les conditions suspensives stipulées au paragraphe 5.1 ci-dessus devront être réalisées au plus tard le ++++++++

### 5.4 REALISATION DE LA PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du BAIL A CONSTRUCTION, les PARTIES s'obligent à constater la réalisation définitive du BAIL A CONSTRUCTION par acte authentique dans le mois suivant la date visée au paragraphe 5.3 ci-dessus.

Toutefois si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation du BAIL A CONSTRUCTION n'étaient pas encore portés à la connaissance du Notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation de la présente PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION 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 un mois.

Pour être valable, la réalisation définitive du BAIL A CONSTRUCTION par acte authentique devra être accompagnée **de l'AVANCE selon les modalités prévues au paragraphe 15.1.1 de l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION** et du versement des frais par chèque [de banque] entre les mains de Maître ++++++, chargé de recevoir l'acte authentique.

## **5.5 CONSEQUENCES DE LA NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Au cas où les conditions suspensives stipulées aux paragraphes 5.1 et 5.2 ou partie d'entre elles ne seraient pas réalisées dans le délai prévu au paragraphe 5.3 ci-dessus, ou pour ce qui concerne les conditions du § 5.2, n'auraient pas fait l'objet d'une renonciation du preneur à en bénéficier dans le même délai, la présente PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION deviendra caduque et les PARTIES se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre d'entre elles puisse prétendre à aucune indemnité.

## **6 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

### **6.1 ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile :

- pour le BAILLEUR, à ++++++,
- pour le PRENEUR, à ++++++.

et pour les formalités, en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

### **6.2 ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

A défaut d'accord amiable entre les PARTIES, toutes les contestations qui pourront résulter de l'exécution du BAIL A CONSTRUCTION ou de l'interprétation de l'une quelconque de ses dispositions seront soumises au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du TERRAIN.

## **7 - ANNEXES**

- |                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Annexe 1</b> | Pouvoirs du BAILLEUR                     |
| <b>Annexe 2</b> | Pouvoirs du PRENEUR                      |
| <b>Annexe 3</b> | Terminologie                             |
| <b>Annexe 4</b> | ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION              |
| <b>Annexe 5</b> | Annexes de l'ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION |

+++++

### ANNEXE 3 - TERMINOLOGIE

ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION : le projet d'acte authentique de BAIL A CONSTRUCTION contenant promesse de vente du TERRAIN par le BAILLEUR au profit du PRENEUR et ses annexes, formant l'Annexe +++ des présentes.

AVANCE : la somme versée par le PRENEUR au BAILLEUR au jour de la signature du BAIL A CONSTRUCTION, représentant la différence positive entre d'une part, le prix du TERRAIN et d'autre part, l'apport du PASS FONCIER.

CDC : la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

DRAC : la Direction Régionale des Affaires Culturelles de ++++++.

MAISON, MAISON INDIVIDUELLE : la maison individuelle à usage d'habitation d'une SHON de +++++ m<sup>2</sup> que le PRENEUR doit édifier sur le TERRAIN en vertu du BAIL A CONSTRUCTION.

PARTIE : le BAILLEUR ou le PRENEUR, selon le cas.

PARTIES : ensemble, le BAILLEUR et le PRENEUR.

PROMESSE DE CESSION DE TERRAIN : la promesse sous condition suspensive portant sur la vente du TERRAIN par le BAILLEUR au profit du PRENEUR.

PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION : la présente promesse synallagmatique sous conditions suspensives de bail à construction contenant promesse de vente du TERRAIN par le BAILLEUR au profit du PRENEUR, ainsi que ses annexes.

UESL : l'UNION D'ECONOMIE SOCIALE POUR LE LOGEMENT.

TERRAIN : les parcelles de terrain situées à +++++, cadastrées section +++ numéro(s) +++++, lieudit +++++, d'une contenance de +++++, objet du BAIL A CONSTRUCTION.