

L'AN DEUX MILLE +++++,
Le
A +++++,

Maître +++++,

A RECU LE PRESENT BAIL A CONSTRUCTION CONTENANT PROMESSE
DE VENTE.

1 - IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 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.

1.2 PRENEUR

+++++

Le preneur sera dans un premier temps le promoteur, puis le ménage primo accédant à la suite de la vente en état futur d'achèvement et de la cession du bail à construction par le promoteur (se reporter à la description du montage juridique de l'opération au paragraphe 3.1.2).

2 - TERMINOLOGIE

ASSOCIATION : l'association [syndicale libre ou foncière urbaine libre] dénommée « +++++ » constituée aux termes d'un acte reçu par Maître +++++, Notaire à +++++ le +++++, dont l'objet principal est la gestion des parties d'utilité commune de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

BAIL A CONSTRUCTION : le présent bail d'une durée de +++ ans contenant promesse de vente du TERRAIN et obligeant le PRENEUR à édifier la MAISON sur le TERRAIN, ainsi que ses annexes.

CCCLT : le Cahier des charges de cession et de location des terrains de la ZAC +++++

CDC : la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

CIL/CCI : +++++

ENSEMBLE IMMOBILIER : +++++

ACOMPTE : la somme versée mensuellement par le PRENEUR au BAILLEUR pendant toute la durée de la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION

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.

Deux observations en préambule :

a) Le primo accédant doit être connu dès l'acquisition du foncier par la personne morale désignée par un CIL/CCI, car il s'agit d'une condition d'application du PASS-FONCIER®.

b) La vente en état futur d'achèvement ne peut être signée par le ménage primo accédant que s'il obtient son prêt. Par conséquent, il conviendra de passer par les étapes suivantes :

- promesse de vente du terrain entre le propriétaire et la structure porteuse,
- promesse de bail à construction entre la structure porteuse et le promoteur, permettant à ce dernier de signer un contrat de réservation avec le ménage primo accédant, sous condition suspensive notamment de l'obtention par ce dernier du prêt lui permettant de financer son acquisition en état futur d'achèvement.

MAISON INDIVIDUELLE, MAISON, LOGEMENT : la maison individuelle à usage d'habitation d'une SHON de ++++ m² que le PRENEUR doit édifier sur le TERRAIN.

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

PARTIES : ensemble, le BAILLEUR et le PRENEUR.

PASS-FONCIER[®] : dispositif d'aide à l'accession à la propriété de leur résidence principale par les ménages primo accédants, avec acquisition différée du foncier, créé aux termes de la CONVENTION et financé par le 1 % Logement.

PEEC : participation des employeurs à l'effort de construction.

PERMIS DE CONSTRUIRE : l'arrêté délivré par ++++++ le ++++++ au PRENEUR, l'autorisant à construire l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

PPR : le plan de prévention des risques.

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

PSLA : le prêt social location accession.

PTZ : le prêt à taux zéro ou nouveau prêt à taux zéro (NPTZ)

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

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

PREALABLEMENT AU BAIL A CONSTRUCTION CONTENANT PROMESSE DE VENTE DU TERRAIN PAR LE BAILLEUR AU PROFIT DU PRENEUR OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT.

3 - EXPOSE

3.1 PRESENTATION DU MECANISME GENERAL DANS LEQUEL S'INSERE LE BAIL A CONSTRUCTION

3.1.1 Rappel des principales caractéristiques du dispositif PASS-FONCIER

L'opération objet des présentes intervient dans le cadre global de la politique d'aide à l'accession à la propriété d'un logement neuf par les ménages primo accédants en particulier dans des zones de forte tension sur les prix de l'immobilier.

Le dispositif PASS-FONCIER[®], financé par le 1% Logement et instauré à l'origine par la convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat, l'UESL et la Caisse des Dépôts et Consignation est destiné aux ménages primo accédants de leur résidence principale dans le « neuf » et permet le portage du foncier sans coût significatif immédiat pour le ménage, durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction du logement, dans la limite d'une durée maximale de vingt-cinq ans.

Les principales caractéristiques du dispositif qui résulte désormais des articles R. 313-19-1 et R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation, sont les suivantes :

- Les ménages bénéficiaires doivent respecter simultanément trois conditions :
 - . être primo accédant de sa résidence principale, au sens de la réglementation PTZ,
 - . disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA,
 - . bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

- Les opérations éligibles consistent en toute opération de construction par un ménage primo accédant d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en individuel, en diffus ou en groupé (opérations dites « accédant »). Le prix de vente n'excède pas les plafonds du PSLA.

- Le montage juridique repose sur la signature par une personne morale désignée par un CIL/CCI, associé de l'UESL, d'un bail à construction assorti d'une promesse de cession du foncier sous condition suspensive du paiement du prix du terrain et précisant les modalités de sortie du dispositif.

- La décision d'octroi du PASS FONCIER est prise par un CIL/CCI.

- Les caractéristiques financières du PASS FONCIER sont précisées par l'article R. 313-20-1, fixant notamment les montants plafonds susceptibles d'être financés par le CIL/CCI octroyant l'aide.

- La sécurisation du PASS FONCIER est articulée autour d'une garantie de rachat et de relogement, dont les conditions de mise en œuvre sont fixées par l'arrêté du 10 août 2009 publié au journal officiel du 12 août 2009.

- l'opération bénéficie d'un régime d'allègement du taux de TVA, porté à 5,5%, dans les conditions des articles 257 [7° 1.c)] et 278 *sexies* [I. 3 octies] et 284 [II.] du Code général des impôts

3.1.2 Rappel du montage juridique de la présente opération

Le présent BAIL A CONSTRUCTION, contenant promesse de cession du TERRAIN ainsi qu'il est prévu aux articles R. 313-19-1 et R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation, s'inscrit plus particulièrement dans une opération d'acquisition par un ménage primo accédant d'un logement individuel neuf affecté à sa résidence principale, opération éligible à l'octroi d'un PASS-FONCIER®.

Il est rappelé que le montage de ce type d'opération s'articule autour :

- de l'acquisition du foncier par une personne morale désignée par un CIL/CCI,

- d'un bail à construction assorti d'une promesse de vente du foncier sous condition suspensive du paiement du prix, consenti par la personne morale susvisée à un promoteur immobilier,

- d'une vente en état futur d'achèvement du logement individuel contenant cession du bail à construction par le preneur à bail à construction (le promoteur immobilier) au profit du ménage primo accédant,

- de la vente du foncier par le bailleur au profit du preneur à bail à construction (le ménage primo accédant).

Le délai de réflexion après notification du contrat de vente en état futur d'achèvement prévu par l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation accompagné du projet de bail à construction devra avoir été purgé pendant la durée de validité du contrat de réservation, de manière à pouvoir signer le bail à construction et la vente en état futur d'achèvement le même jour.

Bail à construction Pass Foncier

C'est ainsi que ++++++, PRENEUR aux présentes, doit conclure en suite du présent BAIL A CONSTRUCTION avec ++++++ [*le ménage primo accédant*] une vente en état futur d'achèvement portant sur la MAISON INDIVIDUELLE, contenant cession du présent BAIL A CONSTRUCTION.

+++++ [*le nom du ménage primo accédant*] deviendra alors preneur au BAIL A CONSTRUCTION en lieu et place de ++++++ [*dénomination sociale du promoteur*]. La cession du présent BAIL A CONSTRUCTION à ++++++ [*le nom du ménage primo accédant*] emportera transfert à ce dernier du bénéfice de la PROMESSE portant sur la vente du TERRAIN par le BAILLEUR au profit du PRENEUR, visée au paragraphe 8 ci-après.

+++++ [*le nom du ménage primo accédant*] aura par la suite la possibilité :

- soit de lever l'option d'acquisition du TERRAIN par anticipation ou au terme du BAIL A CONSTRUCTION en versant au BAILLEUR le prix du TERRAIN indexé, déduction faite de l'éventuelle AVANCE.

- soit de demander la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION à l'arrivée du terme de ce dernier, payer un des ACOMPTES mensuels pendant toute la durée de la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION et devenir propriétaire du TERRAIN au terme du BAIL A CONSTRUCTION prorogé.

3.2 PROPRIETE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est pleinement propriétaire du TERRAIN sis à ++++++, d'une superficie de +++++ m², qui sera plus amplement désigné au paragraphe 5 ci-après.

3.3 ETUDES GEOTECHNIQUES - ETUDES ENVIRONNEMENTALES

3.3.1 Etudes géotechniques

Une étude de faisabilité géotechnique (mission ++++++, selon la norme ++++++) portant sur le TERRAIN a été établie le ++++++ par la société ++++++, dont le siège est à ++++++, à la requête de ++++++.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de cette étude, de ses résultats, conclusions et recommandations pour la mise au point et la réalisation de la MAISON INDIVIDUELLE.

Cette étude de faisabilité géotechnique est demeurée ci-jointe et annexée (**Annexe +++**).

3.3.2 Etudes environnementales

3.3.2.1 Diagnostic de pollution - Evaluation simplifiée des risques

Un diagnostic de pollution - Evaluation simplifiée des risques portant sur le TERRAIN a été établie le ++++++ par la société ++++++, dont le siège est à ++++++, à la requête de ++++++.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de cette étude, de ses résultats, conclusions et recommandations pour la mise au point et la réalisation de la MAISON INDIVIDUELLE.

Les conclusions et préconisations de ce diagnostic sont ci-après littéralement rapportées :

« ++++++ »

Cet article sera à adapter en fonction des études et diagnostics qui seront effectivement réalisés.

Les investigations seront faites au stade de la promesse portant sur la vente du terrain par son propriétaire à la structure porteuse.

Ce diagnostic de pollution - Evaluation simplifiée des risques est demeuré ci-joint et annexé (**Annexe +++**).

3.3.2.2 Diagnostic de pollution - Evaluation détaillée des risques

Un diagnostic de pollution - Evaluation détaillée des risques portant sur le TERRAIN a été établie le ++++++ par la société ++++++, dont le siège est à ++++++, à la requête de ++++++.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de cette étude, de ses résultats, conclusions et recommandations pour la mise au point et la réalisation de la MAISON INDIVIDUELLE.

Les conclusions et préconisations de ce diagnostic sont ci-après littéralement rapportées :

« ++++++ »

Ce diagnostic de pollution - Evaluation détaillée des risques est demeuré ci-joint et annexé (**Annexe +++**).

3.4 PROJET IMMOBILIER DU PRENEUR

Le PRENEUR se propose de faire édifier sur le TERRAIN une MAISON INDIVIDUELLE à usage d'habitation devant constituer une résidence principale et ce, en vue de sa cession en état futur d'achèvement.

L'emplacement, la consistance et les caractéristiques techniques de la MAISON INDIVIDUELLE sont plus amplement détaillés au paragraphe 16.1 ci-après.

La MAISON INDIVIDUELLE sera intégrée dans un ENSEMBLE IMMOBILIER décrit au paragraphe 5.1 ci-après.

3.5 DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare que ++++++ [*le primo accédant*], futur acquéreur en état futur d'achèvement de la MAISON INDIVIDUELLE et cessionnaire du BAIL A CONSTRUCTION aux termes d'un acte qui sera reçu ce jour en suite des présentes par Maître +++++, Notaire à +++++, remplit l'ensemble des conditions permettant l'attribution du PASS-FONCIER[®], à savoir :

- Il est primo accédant de sa résidence principale au sens de la réglementation PTZ, c'est-à-dire qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande d'attribution de PASS FONCIER.

- Il dispose de ressources inférieures aux plafonds PSLA.

- Il bénéficie d'une aide à l'accession sociale à la propriété qui lui a été attribuée par +++++ le +++++ pour un montant de +++++.

- Le prix de vente n'excède pas les plafonds du PSLA.

L'ensemble de ces déclarations est confirmée par :

- l'attestation d'octroi d'un PASS-FONCIER[®] en date à +++ du +++ (Annexe +++),

- et l'attestation d'aide à l'accession à la propriété d'une collectivité territoriale en date à +++ du +++ (Annexe +++).

Le présent exposé fait partie intégrante du BAIL A CONSTRUCTION et revêt la même force juridique.

CELA EXPOSE, IL EST PASSE AU BAIL A CONSTRUCTION CONTENANT PROMESSE DE VENTE DU TERRAIN PAR LE BAILLEUR AU PROFIT DU PRENEUR, OBJET DES PRESENTES.

4 - BAIL A CONSTRUCTION

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à construction, 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,

Au PRENEUR ici présent qui accepte, le TERRAIN plus amplement désigné au paragraphe 5 ci-après.

5 - DESIGNATION

5.1 DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

5.1.1 Description de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le TERRAIN objet du présent BAIL A CONSTRUCTION dépend d'un ENSEMBLE IMMOBILIER plus vaste qui sera édifié sur un terrain situé à ++++++, cadastré section +++ n° +++++, pour une contenance de ++++++.

Ce terrain est figuré au plan demeuré ci-joint et annexé (**Annexe +++**).

L'ENSEMBLE IMMOBILIER, d'une SHON globale de ++++++ m², comprendra :

- ++++++,
- ++++++,
- ++++++,
- ++++++.

Le cas échéant

5.1.2 Organisation juridique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

5.1.2.1 ASSOCIATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître +++++, Notaire à +++++, le +++++, il a été constitué les statuts d'une association +++++ [*syndicale libre ou foncière urbaine libre*] dénommée +++++, dont l'objet principal est la gestion des parties d'utilité commune de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les statuts de l'ASSOCIATION sont demeurés ci-joints et annexés (**Annexe +++**).

Les charges générales et particulières de l'ENSEMBLE IMMOBILIER seront réparties entre les différents propriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, conformément aux dispositions des articles +++++ des statuts de l'ASSOCIATION.

Cet article sera à adapter en fonction de l'organisation juridique adoptée.

5.1.2.2 Règlement intérieur de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera régi par un règlement intérieur, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée (Annexe +++).

5.2 LE TERRAIN

Le présent BAIL A CONSTRUCTION porte sur le TERRAIN situé sur la Commune de ++++++, figurant au cadastre de ladite Commune sous les relations suivantes :

Section +++++, numéro +++++, lieudit ++++++, pour une contenance de ++++++.

Une copie de l'extrait du plan cadastral informatisé établi au vu du document d'arpentage dressé par ++++++, Géomètres Experts à ++++++, le ++++++ et matérialisant l'emprise du TERRAIN est demeurée ci-jointe et annexée (**Annexe +++**).

Le TERRAIN permet de développer une SHON globale de ++++++ m² environ à usage d'habitation.

Tel que ledit TERRAIN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

6 - ORIGINE DE PROPRIETE

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 est relatée dans une note demeurée ci-jointe et annexée (**Annexe +++**).

7 - DESTINATION DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Conformément aux dispositions de l'article L 313-26-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la MAISON INDIVIDUELLE à édifier en vertu du BAIL A CONSTRUCTION devra être affectée à usage exclusif d'habitation principale.

8 - PROMESSE DE CESSION DU TERRAIN

8.1 ENGAGEMENT DE CESSION DU TERRAIN PAR LE BAILLEUR

A titre de condition essentielle et déterminante du BAIL A CONSTRUCTION sans laquelle le PRENEUR n'aurait pas contracté, le BAILLEUR s'engage irrévocablement et engage de la même manière tous ses ayants cause, à céder le TERRAIN au PRENEUR, ce dernier se réservant la faculté de demander la réalisation de cet engagement et ce :

- soit à l'expiration du BAIL A CONSTRUCTION,
- soit à tout moment durant toute sa période de validité, conformément aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L 251-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 « Engagement National pour le Logement » (« ENL »),

le tout selon les modalités et aux conditions ci-après indiquées au paragraphe 8.2.

La présente PROMESSE est consentie sous condition du paiement comptant par le PRENEUR au BAILLEUR du prix indiqué au paragraphe 8.4 ci-après et du versement entre les mains du Notaire rédacteur des frais nécessaires à la rédaction et à la publication de l'acte authentique de vente réitérant la PROMESSE.

Il est ici rappelé en tant que de besoin qu'en cas de cession du présent BAIL A CONSTRUCTION, le bénéfice de la présente PROMESSE sera transféré automatiquement et de plein droit au cessionnaire.

8.2 MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION

Si le PRENEUR décide d'acquérir le TERRAIN, il devra en faire la notification au BAILLEUR durant la durée de validité du BAIL A CONSTRUCTION par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile ci-après élu du BAILLEUR, ou par acte extrajudiciaire.

8.3 CONSTATATION AUTHENTIQUE DE LA LEVEE D'OPTION ET DE LA VENTE DU TERRAIN

La levée de l'option et la vente du TERRAIN devront être constatées par acte authentique dans les trois mois qui suivront la notification visée au paragraphe 8.2 ci-dessus.

Toutefois, si à l'expiration de ce délai, les divers documents nécessaires à la régularisation de la vente ne sont pas encore portés à la connaissance du Notaire rédacteur, le délai de réalisation ci-dessus sera 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.

8.4 PRIX DE VENTE DU TERRAIN

La vente du TERRAIN aura lieu moyennant le prix de base de ++++++++ Euros (+++++++ €).

Variante 1 (si le PRENEUR est salarié du secteur assujéti à la PEEC)

Ce prix [*minoré de l'AVANCE*] sera indexé chaque année à la date anniversaire du BAIL A CONSTRUCTION au taux de 1,5 %.

Le prix [*minoré de l'AVANCE*] indexé sera payable comptant lors de la signature de l'acte authentique constatant la vente du TERRAIN.

Variante 2 (si le PRENEUR n'est pas salarié du secteur assujéti à la PEEC)

Ce prix [*minoré de l'AVANCE*] sera indexé chaque année à la date anniversaire du BAIL A CONSTRUCTION au taux d'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. La première année, l'indice de référence est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du BAIL A CONSTRUCTION et l'indice de comparaison, le dernier indice publié à sa date anniversaire. Les années suivantes, l'indice de référence est l'indice de comparaison précédent et l'indice de comparaison, le dernier indice publié à la date anniversaire.

Toutefois, quelle que soit la variation de l'indice, l'indexation ne pourra, pour chaque année, être inférieure à 2 % ni être supérieure à 4,50 %.

Le prix [minoré de l'AVANCE] indexé sera payable comptant lors de la signature de l'acte authentique constatant la vente du TERRAIN.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR le prix indexé dans le mois de la demande qui lui en sera faite par écrit par ce dernier.

Dans le cas où l'indice ci-dessus viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder n'était publié, un expert sera choisi d'un commun accord par les PARTIES, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de +++ statuant en référé.

Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation avec l'objet du présent BAIL A CONSTRUCTION. L'indice ainsi déterminé et choisi par expert entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

8.5 PROPRIETE - JOUISSANCE

Le PRENEUR sera propriétaire du TERRAIN au jour de la signature de l'acte authentique constatant la levée d'option de la PROMESSE. Il en aura la jouissance le même jour, par la confusion de ses qualités de preneur et de bailleur.

Dans la vente en état futur d'achèvement, il conviendra de rappeler que l'acquéreur sera propriétaire des constructions pendant la durée du bail à construction.

9 - BORNAGE

Variante 1 (Absence d'obligation de réaliser un bornage)

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le PRENEUR ayant l'intention de construire sur le TERRAIN une MAISON INDIVIDUELLE en tout ou partie à usage d'habitation, le BAILLEUR précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le TERRAIN n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation et être parfaitement informé du fait que les superficies indiquées par le service du cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service.

Variante 2 (Obligation de réaliser un bornage)

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le PRENEUR ayant l'intention de construire sur le TERRAIN une MAISON INDIVIDUELLE en tout ou partie à usage d'habitation et le TERRAIN étant issu d'une division dans une zone d'aménagement concerté [ou constituant un lot de lotissement, un bornage a été établi par ++++++, Géomètre Expert à ++++++, le ++++++.

Le procès-verbal de bornage est demeuré ci-joint et annexé (**Annexe+++**).

10 - ETAT DU TERRAIN

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

11 - URBANISME

Il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré le +++++ sous le numéro +++ demeuré ci-joint et annexé (**Annexe +++++**) ce qui suit, littéralement rapporté :

« ++++++++ »

12 - SERVITUDES

12.1 SERVITUDES ADMINISTRATIVES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le TERRAIN et qui résulteraient des règles d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune de +++++.

A cet égard, les PARTIES déclarent se référer au certificat d'urbanisme visé au paragraphe 11 ci-dessus (**Annexe +++**).

12.2 SERVITUDES CONVENTIONNELLES

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

A cet égard, le BAILLEUR déclare que les servitudes suivantes existent, savoir :

+++++

13 - SITUATION LOCATIVE

Le BAILLEUR déclare que le TERRAIN est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

14 - DUREE - PROROGATION DE LA DUREE

14.1 DUREE DU BAIL A CONSTRUCTION

Le BAIL A CONSTRUCTION est consenti et accepté pour une durée de ++++++ ans à compter de ce jour, date de sa prise d'effet.

A l'expiration du BAIL A CONSTRUCTION, mais également durant toute la période de validité de ce dernier, le PRENEUR pourra acquérir le TERRAIN à tout moment selon les modalités et aux conditions indiquées au paragraphe 8 ci-dessus.

En cas de levée de l'option d'achat du TERRAIN avant le terme du BAIL A CONSTRUCTION ci-dessus fixé, ce dernier prendra fin de plein droit par anticipation au jour de la signature par le PRENEUR de l'acte authentique d'acquisition du TERRAIN.

En aucun cas, la durée du BAIL A CONSTRUCTION ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Un an avant la date d'expiration du BAIL A CONSTRUCTION, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- la date à laquelle le BAIL A CONSTRUCTION doit prendre fin,

La durée du bail à construction correspondra à la durée du prêt le plus long destiné au financement par le ménage de la vente en état futur d'achèvement, et sera au minimum de 18 ans et au maximum de 25 ans.

- le montant des ACOMPTES mensuels que le PRENEUR devra verser au BAILLEUR en cas de non levée de l'option dont il bénéficie sur le TERRAIN, selon les modalités prévues au paragraphe 15.2 ci-après.

14.2 PROROGATION DE LA DUREE DU BAIL A CONSTRUCTION

Si le PRENEUR décide de ne pas lever l'option d'acquisition du TERRAIN à l'expiration du BAIL A CONSTRUCTION, il devra en aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire moyennant un préavis de six mois.

La durée du BAIL A CONSTRUCTION fixée au paragraphe 14.1 ci-dessus sera alors prorogée automatiquement et de plein droit d'une durée maximale de QUINZE (15) ans à compter du jour suivant la date d'expiration de la durée du BAIL A CONSTRUCTION fixée au paragraphe 14.1 ci-avant.

La prorogation de la durée du BAIL A CONSTRUCTION sera constatée par acte authentique, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, pendant toute la durée de la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION, des ACOMPTES mensuels déterminé ainsi qu'il est prévu au paragraphe 15.2 ci-après, qui constituera le prix du TERRAIN qui sera cédé au PRENEUR au terme de la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION, sans que la jouissance du TERRAIN ne donne par ailleurs lieu au versement au BAILLEUR d'un loyer périodique en espèces.

A l'arrivée du terme de la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION, le PRENEUR deviendra propriétaire du TERRAIN. Le transfert de propriété sera constaté par acte authentique, reçu par le Notaire rédacteur. Le PRENEUR sera redevable des frais, droits, honoraires et émoluments de l'acte authentique.

Le PRENEUR aura toutefois la faculté de se porter acquéreur du TERRAIN à tout moment pendant la durée de validité de la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION, selon les modalités prévues au paragraphe 14.1 ci-dessus pour la levée d'option de la PROMESSE. Le prix du TERRAIN sera déterminé ainsi qu'il est indiqué aux paragraphes 8.4 ci-dessus et 15.2 ci-dessous.

15 - AVANCE –ACOMPTES

Variante 1

15.1 ABSENCE D'AVANCE

Le PRENEUR ne sera redevable d'aucun loyer au titre du BAIL A CONSTRUCTION, ce qu'accepte expressément le BAILLEUR en considération de l'indexation mentionnée au paragraphe 8.4 ci-dessus.

Variante 2 (Coût du TERRAIN supérieur au plafond du PASS FONCIER)

15.1 MONTANT DE L'AVANCE ET MODALITES DE PAIEMENT

Pour tenir compte des dispositions particulières rappelées au paragraphe 3.5.1 de l'exposé, le BAIL A CONSTRUCTION est consenti et accepté moyennant la somme globale non révisable de +++++++ Euros (+++++ €) à titre d'AVANCE sur le prix du terrain lors de la levée d'option.

Cette AVANCE est payable dans sa totalité comptant ce jour.

Le PRENEUR a par conséquent payé à l'instant même, par la comptabilité du Notaire soussigné, la somme de ++++++ EUROS (+++++ €) au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Dont quittance d'autant

En cas d'acquisition du TERRAIN dans les délais et selon les modalités prévus aux présentes, une somme équivalente à cette AVANCE sera déduite du prix du TERRAIN tel que fixé au paragraphe 8.4 ci-avant.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne se rendrait pas propriétaire du TERRAIN dans les délais prévus aux présentes et ce, pour quelque raison que ce soit, le BAILLEUR remboursera au PRENEUR l'AVANCE faite ce jour par ce dernier.

Ce remboursement interviendra à première demande du PRENEUR et au plus tard dans le mois suivant la constatation de la non signature de l'acte authentique de vente du TERRAIN dans le délai prévu aux présentes et ce, du fait du PRENEUR.

15.2 ACOMPTE

En cas de prorogation du BAIL A CONSTRUCTION et pendant toute la durée de cette prorogation, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR un ACOMPTE dont le montant sera égal à la mensualité d'un prêt permettant de rembourser le prix du TERRAIN tel que fixé au paragraphe 8.4 ci-dessus et rémunéré au taux de l'obligation assimilable du Trésor de l'Etat français, d'échéance la plus voisine de dix (10) ans, majoré de cent (100) points de base.

Le taux retenu sera le dernier connu au jour de l'envoi par le BAILLEUR de la notification visée au paragraphe 14.1 ci-dessus.

Cet ACOMPTE sera payable au BAILLEUR mensuellement et d'avance et pour la première fois le jour de la prise d'effet de la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION.

Au cas où le PRENEUR se porterait acquéreur du TERRAIN avant le terme de la prorogation BAIL A CONSTRUCTION, il devra verser au BAILLEUR, au jour de la constatation du transfert de propriété du TERRAIN par acte authentique, le prix du TERRAIN sous déduction d'une somme équivalente au cumul des ACOMPTEs (hors intérêts) déjà payé par le PRENEUR au BAILLEUR à cette date.

En cas de défaillance du preneur dans le paiement de l'ACOMPTE mensuel, le bail à construction sera résilié moyennant le versement d'une indemnisation au preneur pour la valeur des constructions calculée aux conditions prévues pour la mise en jeu de la garantie de rachat visée au § 17.4, et le cas échéant le remboursement du loyer visé au § 15.1.

16 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE DU PRENEUR

16.1 PERMIS DE CONSTRUIRE

Le PRENEUR déclare qu'un PERMIS DE CONSTRUIRE numéro ++++++ lui a été délivré aux termes d'un arrêté rendu par ++++++ le ++++++, en vue de la construction d'une MAISON INDIVIDUELLE d'une SHON de ++++++ m² sur un terrain situé à ++++++.

Une copie de cet arrêté est demeurée ci-jointe et annexée (**Annexe ++++**).

Le PRENEUR déclare que le PERMIS DE CONSTRUIRE a été affiché de manière régulière et continue sur le TERRAIN et en Mairie, ainsi qu'il résulte des seconds originaux de trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître ++++++, Huissier de Justice à ++++++, les ++++++, ++++++ et ++++++, demeurés ci-joints et annexés (**Annexes +++, +++ et +++**).

Le PRENEUR déclare que le PERMIS DE CONSTRUIRE n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait administratif, déféré préfectoral, ainsi qu'il résulte de ++++++ et garantit son caractère définitif.

16.2 ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais sur le TERRAIN la MAISON conformément :

- aux énonciations du BAIL A CONSTRUCTION,
- au PERMIS DE CONSTRUIRE et à son ou ses modificatifs éventuels,
- aux PLANS suivants (**Annexe +++**) , savoir :
 - . plans cotés de chacun des niveaux avec indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements,
 - . plans de coupe,
 - . plans d'élévation,
 - . ++++++

Les plans, descriptif et notice descriptive à annexer seront à minima ceux visés à l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation

Variante 1

- au DESCRIPTIF TECHNIQUE (**Annexe +++**),

Variante 2

- à la NOTICE DESCRIPTIVE (**Annexe +++**),
- à la réglementation en vigueur en matière de construction,

Le cas échéant

- au CCCLT (**Annexe +++**),

et d'une façon générale, aux règles de l'Art.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans le DESCRIPTIF TECHNIQUE [et/ou la NOTICE DESCRIPTIVE] (**Annexe +++**).

Le DESCRIPTIF TECHNIQUE [et/ou la NOTICE DESCRIPTIVE] devra servir de base aux marchés qui seront conclus par le PRENEUR avec les entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction de la MAISON et de ses équipements intérieurs et extérieurs.

Le PRENEUR ne pourra apporter à la MAISON aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification de la MAISON jusqu'à son complet achèvement, en ce compris l'ensemble de ses aménagements et équipements nécessaires à son habitabilité, en ce compris les abords, les divers travaux de voirie et de branchement de réseaux nécessaires à la desserte de la MAISON.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions nécessaires et/ou utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

Il fera son affaire personnelle des troubles qu'il causerait au voisinage à raison de l'exécution des travaux de construction de la MAISON.

Le PRENEUR devra s'assurer que ses entreprises conservent les abords de son chantier en bon état d'entretien et de nettoyage régulier.

16.3 DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

L'achèvement de la MAISON s'entend, conformément à l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, de l'exécution des ouvrages et de l'installation des éléments d'équipement indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de la MAISON INDIVIDUELLE, dans les limites des documents visés au paragraphe 16.2 ci-dessus et des prescriptions du présent BAIL A CONSTRUCTION.

L'obligation d'achever la MAISON qui incombe au PRENEUR comporte celle d'obtenir, le moment venu, d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 462.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne seront pas pris considération :

- Les défauts de conformité avec les énonciations du BAIL A CONSTRUCTION s'ils n'ont pas un caractère substantiel. Le caractère substantiel s'entend de tous travaux de mise en conformité dont le montant cumulé ou unitaire représenterait un montant supérieur à DIX POUR CENT (10 %) hors taxe du montant hors taxe des travaux d'édification et d'équipement de la MAISON.
- Les malfaçons ne rendant pas la MAISON impropre à son utilisation à usage d'habitation.

16.4 CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CONFORMITE DE LA MAISON AUX ENONCIATIONS DU BAIL A CONSTRUCTION

Le PRENEUR, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à l'exécution des travaux de construction de la MAISON, que pour en prononcer la réception avec ses entreprises.

Le PRENEUR justifiera auprès du BAILLEUR, dans un délai de trente (30) jours courant à compter de l'accomplissement de cette formalité, de l'envoi ou du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement des travaux. Eventuellement, à la demande du BAILLEUR, l'achèvement de la MAISON sera constaté contradictoirement 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 de +++++ à la requête de la PARTIE la plus diligente.

Il est précisé que cette constatation de l'achèvement de la MAISON interviendra préalablement à la livraison de la MAISON et à la remise des clés par +++++ [la dénomination sociale du promoteur] à +++++ [le nom du ménage promo accédant], futur acquéreur en état futur d'achèvement. Le procès-verbal de livraison qui sera établi à cette occasion devra mentionner les réserves qui auront été éventuellement émises par le BAILLEUR.

La constatation de l'achèvement de la MAISON n'emportera pas par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux énonciations du BAIL A CONSTRUCTION et aux PIECES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES, ni renonciation au droit du BAILLEUR d'exiger cette conformité.

Pour vérifier la conformité de la MAISON aux énonciations du BAIL A CONSTRUCTION ainsi qu'aux PIECES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES, le BAILLEUR disposera d'un délai de ++++ mois à compter de la constatation de l'achèvement de la MAISON, sans toutefois que ce délai puisse excéder ++++ mois à compter de la notification par le PRENEUR au BAILLEUR de l'attestation de non contestation de la conformité visée au paragraphe 16.4 ci-après.

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. Le délai ci-dessus expiré, le BAILLEUR ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

16.5 ATTESTATION DE NON CONTESTATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Le PRENEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les meilleurs délais l'attestation certifiant que la conformité des travaux de construction de la MAISON INDIVIDUELLE n'a pas été contestée, telle prévue par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

A cette fin, le PRENEUR s'oblige à justifier auprès du BAILLEUR :

- de l'envoi ou du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement des travaux dans les trente (30) jours à compter de l'achèvement de la MAISON INDIVIDUELLE et ce, conformément aux dispositions des articles R 462-1 à R 462-6 du Code de l'Urbanisme,
- de la requête adressée à l'autorité compétente et, en cas de refus ou de silence de cette dernière, au préfet, aux fins d'obtention de l'attestation susvisée.

En cas de contestation par l'autorité compétente de la conformité de la MAISON INDIVIDUELLE aux autorisations administratives obtenues, le PRENEUR devra, sous sa responsabilité et à ses frais et conformément aux prescriptions de l'autorité compétente :

- soit déposer ou faire déposer un dossier modificatif,
- soit exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires à l'effet de mettre les travaux de la MAISON INDIVIDUELLE en conformité avec l'autorisation administrative accordée.

Le PRENEUR s'oblige à notifier au BAILLEUR l'attestation de non contestation de la conformité des travaux de la MAISON INDIVIDUELLE dans le mois de la notification qui lui en aura été faite.

16.6 GARANTIE D'ACHEVEMENT EXTRINSEQUE

Le PRENEUR déclare qu'en sa qualité de vendeur en état futur d'achèvement, il bénéficie d'une garantie d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R 261-21 alinéa b) du Code de la Construction et de l'Habitation, délivrée par ++++++ suivant contrat en date du ++++++.

Aux termes de ce contrat, +++++ a pris l'engagement d'avancer à ++++++ les sommes nécessaires à l'achèvement de la MAISON INDIVIDUELLE.

Une copie de cette garantie est demeurée ci-jointe et annexée (**Annexe +++**).

17 - AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

17.1 ENTRETIEN DU LOGEMENT

Pendant tout le cours du BAIL A CONSTRUCTION, le PRENEUR devra conserver le LOGEMENT, tous les aménagements et améliorations qu'il y aura apportés, en parfait état d'entretien, de réparation, d'hygiène et de sécurité.

Il devra effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, pour ce qui concerne la MAISON, notamment :

- les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code Civil ou celles nécessaires prévues par l'article 1720 du Code Civil,
- les mises aux normes, mises en conformité, ... en vertu de la réglementation en vigueur ou à venir,
- le remplacement de tous éléments de la construction et des aménagements réalisés, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra également effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché de ce chef.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter la MAISON 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 réparations, d'hygiène, de sécurité et de ravalement.

Le PRENEUR répondra de l'incendie de la MAISON quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de la MAISON ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si la MAISON est détruite par cas fortuit ou de force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de la reconstruire. Dans ce cas, la résiliation du BAIL A CONSTRUCTION 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.

17.2 CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le PRENEUR pourra grever son droit au BAIL A CONSTRUCTION et la MAISON de privilèges et d'hypothèques.

Après en avoir informé préalablement le BAILLEUR, le PRENEUR pourra également consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation de la MAISON. Toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement préalable du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de la MAISON. 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 de non contestation de la conformité visée au paragraphe 16.4 ci-dessus.

Le Preneur devra, dans le délai de +++++ mois à compter de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité susvisé(e), rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code Civil. Il est expressément 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 expressément.

A l'expiration du BAIL A CONSTRUCTION pour quelque motif que ce soit, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation de la MAISON et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti, ainsi que tous les privilèges, hypothèques et autres inscriptions conférés par le PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Cependant, en cas de levée de l'option par le PRENEUR conformément au quatrième alinéa de l'article L 251-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les privilèges et hypothèques du chef du PRENEUR inscrits avant la levée de l'option ne s'éteignent pas à l'expiration du BAIL A CONSTRUCTION mais conservent leurs effets, jusqu'à leur date d'extinction, sur la MAISON. Ils s'étendent de plein droit au TERRAIN et peuvent garantir les prêts consentis pour l'acquisition dudit TERRAIN.

Par ailleurs, si le BAIL A CONSTRUCTION prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques visés ci-dessus 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'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du BAIL A CONSTRUCTION.

17.3 CESSION DU BAIL A CONSTRUCTION

17.3.1 Cession dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement

17.3.1.1 Modalités de la cession

Conformément aux dispositions de l'article L 313-26-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PRENEUR ne pourra céder que la totalité de ses droits, sous réserve que le cessionnaire ait été préalablement agréé par écrit par le BAILLEUR.

Cet agrément ne pourra être refusé par le BAILLEUR si le cessionnaire répond aux deux critères cumulatifs suivants, selon les termes de l'article L 313-26-1 précité :

- être primo accédant de sa résidence principale, au sens de la réglementation PTZ,
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA.

Au cas où le cessionnaire agréé par le BAILLEUR ne répondrait pas à ces deux critères cumulatifs à la date de la cession, il devra, à sa convenance :

- soit verser un loyer tel que fixé au paragraphe 17.3.2 ci-après,
- soit lever l'option de la PROMESSE selon les modalités prévues au paragraphe 8.2 ci-dessus.

Le cessionnaire du BAIL A CONSTRUCTION sera tenu envers le BAILLEUR des mêmes obligations que le PRENEUR et devra exécuter l'ensemble des charges et conditions du BAIL A CONSTRUCTION. Le PRENEUR en restera garant jusqu'à l'achèvement de la MAISON.

Toute cession devra être notifiée par exploit d'huissier au BAILLEUR, qui conservera tous droits vis-à-vis tant du PRENEUR que de ses cessionnaires.

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

17.3.1.2 Sort de l'obligation de construire au titre du BAIL A CONSTRUCTION

Compte tenu du fait :

- que la cession du présent BAIL A CONSTRUCTION interviendra dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement consentie à un ménage primo accédant, ainsi qu'il est rappelé aux paragraphes 3.1.2 et 3.5 ci-dessus,

- qu'en pareil cas, le cédant du BAIL A CONSTRUCTION s'engagera contractuellement à édifier la MAISON vis-à-vis du cessionnaire, acquéreur en état futur d'achèvement,

le BAILLEUR consent à ce que, en cas de cession du BAIL A CONSTRUCTION contenue dans la vente en état futur d'achèvement :

- le vendeur en état futur d'achèvement, preneur initial du BAIL A CONSTRUCTION, demeure seul tenu de l'exécution des obligations stipulées au paragraphe 16 ci-dessus,

- corrélativement, le cessionnaire ne soit tenu d'aucune des obligations stipulées audit paragraphe 16, lui-même demeurant créancier de l'exécution de ces obligations par son cédant, vendeur en état futur d'achèvement.

17.3.2 Montant du loyer éventuellement dû par le cessionnaire du BAIL A CONSTRUCTION

Dans le cas où le cessionnaire agréé par le BAILLEUR :

- ne répondrait pas aux deux critères cumulatifs énoncés par l'article L 313-26-1 du Code de la Construction et de l'Habitation tels que rappelés au paragraphe 16.3.1 ci-dessus,

- et n'aurait pas levé l'option de la PROMESSE dans le délai de +++++ et selon les modalités prévus au paragraphe 8.2 ci-dessus,

il sera redevable d'un loyer fixé annuellement à un montant représentant 5 % du plus élevé des prix suivants, savoir :

- le prix de cession du BAIL A CONSTRUCTION fixé entre le PRENEUR et le cessionnaire,
- le prix du TERRAIN indexé, tel que déterminé au paragraphe 8.4 ci-dessus.

Ce loyer sera payable au domicile ci-après élu du BAILLEUR mensuellement et d'avance et pour la première fois prorata temporis au jour de la signature de l'acte de cession des droits au BAIL A CONSTRUCTION.

Ce loyer s'entend valeur *[mois de la signature de la cession du bail à construction]* et sera indexé tous les ans à la date anniversaire de la cession des droits au BAIL A CONSTRUCTION jusqu'à l'expiration de ce dernier, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E., l'indice de référence étant le dernier indice publié au jour de la signature du BAIL A CONSTRUCTION et l'indice de comparaison, le dernier indice publié à chaque date anniversaire de la cession des droits au BAIL A CONSTRUCTION considérée.

Dans le cas où l'indice ci-dessus viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder n'était publié, un expert sera choisi d'un commun accord par les PARTIES, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de +++ statuant en référé.

Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation avec l'objet du présent BAIL A CONSTRUCTION. L'indice ainsi déterminé et choisi par expert entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Le PRENEUR est informé qu'en cas de cession de ses droits dans le cas visé au 17.3.2, un complément de TVA sera dû en vertu de l'article 284 II du Code général des impôts tant sur les opérations réalisées par lui que celles effectuées par le BAILLEUR, dès lors que ces opérations ont bénéficié du taux réduit de TVA.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé qu'il devra supporter le complément de TVA, résultant de l'écart entre la TVA au taux réduit ayant grevé l'acquisition du terrain et les opérations de construction d'une part et la TVA au taux normal d'autre part.

Le PRENEUR s'engage en conséquence, en sus du complément de TVA grevant les opérations de construction, à supporter le complément de TVA incombant le cas échéant au BAILLEUR et donc :

- à acquitter directement, à première demande du BAILLEUR, auprès de l'administration fiscale toutes sommes, en principal, pénalités et intérêts de retard, qui pourraient être réclamées à ce titre par l'administration fiscale au BAILLEUR,
- à défaut, à rembourser toutes sommes, en principal, pénalités et intérêts de retard, qui pourraient être acquittées à ce titre auprès de l'administration fiscale par le BAILLEUR.

Ces dispositions sont applicables aux preneurs successifs du bail à construction.

17.3.3 Adhésion à l'ASSOCIATION

Le PRENEUR déclare être informé que par l'effet du présent BAIL A CONSTRUCTION, il devient membre de l'ASSOCIATION réunissant tous les propriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Il reconnaît avoir en sa possession un exemplaire des statuts de l'ASSOCIATION et s'oblige à en respecter l'ensemble des dispositions.

Il supportera à compter de ce jour la quote-part afférente aux BIENS dans toutes les charges dues à l'ASSOCIATION.

17.3.4 Dispositions particulières pouvant s'appliquer en cas de cession du BAIL A CONSTRUCTION

17.3.4.1 Cas particulier applicable au PRETEUR finançant la MAISON

Les dispositions prévues aux paragraphes 17.3.1 et 17.3.2 ci-dessus seront opérantes dans les cas suivants :

- défaillance dûment constatée de l'emprunteur ayant souscrit un ou plusieurs prêts, à l'égard d'un créancier hypothécaire ayant financé la construction de la MAISON INDIVIDUELLE, l'emprunteur ayant acquis la qualité de PRENEUR du fait de la cession du présent BAIL A CONSTRUCTION visée au paragraphe 17.3.1 ci-avant,
- vente amiable de la MAISON avec l'accord du créancier,
- vente judiciaire de la MAISON à la requête du créancier.

Les statuts de l'Association devront prévoir que les titulaires de droits réels soient membres de l'Association et représentent les propriétaires de terrains.

Le PRENEUR devra alors informer le BAILLEUR de ses éventuelles difficultés financières et de son impossibilité de faire face au remboursement du prêt contracté pour le financement du projet de construction par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'agrément du BAILLEUR sera acquis de plein droit et ce dernier s'engage à se rapprocher du PRETEUR pour convenir des modalités de la vente amiable du terrain et de la MAISON.

17.3.4.2 Sécurisation du PASS-FONCIER®

Le PRENEUR bénéficie d'un dispositif de sécurisation comportant une garantie de rachat et une garantie de relogement dont les conditions de mise en œuvre sont précisées par l'arrêté du 10 août 2009 publié au *Journal officiel* du 12 août 2009.

Les PARTIES déclarent avoir pris connaissance des modalités d'application de ces garanties, précisées par les articles 2 et 3 de l'arrêté susvisé, intégralement reproduits ci-dessous conformément à l'article 5 dudit arrêté :

- Garantie de rachat – article 2 de l'arrêté du 10 août 2009

« La garantie de rachat peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, pendant la durée de différé mentionnée au b du 1° du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation ou pendant la durée initiale du bail mentionnée au c du 2° du même article si, au jour de la demande, les conditions suivantes sont remplies :

a) Le logement est occupé à titre de résidence principale ;

b) La demande visant à bénéficier de la garantie de rachat est faite par l'accédant ou, en cas de décès de celui-ci, par ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès et intervient dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits générateurs suivants :

- décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;*
- chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L. 5411-1 du code du travail ;*
- invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code ;*

Si l'accédant bénéficie du prêt à taux nul mentionné au c du V de l'article R. 313-19-3 du code de la construction et de l'habitation, le délai d'un an susmentionné est suspendu pour la durée pendant laquelle le prêt à taux nul est versé à l'accédant ; il reprend pour la durée restante à compter de la fin de la période de versement du prêt à taux nul. Dans le cas où la garantie de rachat est ultérieurement mise en jeu, le prêt à taux nul est intégralement remboursé lors du rachat du bien ;

c) Le taux d'effort de l'accédant est supérieur ou égal à 40 %. Le taux d'effort de l'accédant s'entend du rapport entre, au numérateur, l'ensemble des remboursements d'emprunt immobiliers et des charges immobilières afférents au logement (incluant les charges de copropriété, la taxe d'habitation et la taxe foncière) nets des aides personnelles au logement, et, au dénominateur, l'ensemble des ressources de l'accédant (incluant les revenus salariés ou non salariés, les pensions alimentaires, les indemnités et allocations de toute nature autre que les aides personnelles au logement). Il est apprécié sur une période ne pouvant excéder trois mois avant la demande ;

d) L'accédant est de bonne foi.

La garantie de rachat consiste, pour l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet, à proposer à l'accédant de racheter le logement à un prix égal à 80 % du montant total d'opération, apprécié dans les conditions fixées à l'article R. 318-11 du code de la construction et de l'habitation, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option. Toutefois, ce prix de rachat est diminué de 1,5 % au plus par année écoulée à partir de la sixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu.

Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer.

La garantie de rachat prend fin à l'issue de la durée de différé ou de la durée initiale du bail susmentionnée.»

- **Garantie de relogement – article 3 de l'arrêté du 10 août 2009**

« La garantie de relogement peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, par l'accédant ou, en cas de décès, par son conjoint ou par ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint, pendant la durée de différé mentionnée au b du 1o du I de l'article R. 313-20-1 du code de la construction et de l'habitation ou pendant la durée initiale du bail mentionnée au c du 2o du même article.

Elle est soumise aux conditions suivantes :

- a) Les conditions d'éligibilité à la garantie de rachat mentionnées à l'article 2 sont satisfaites ;*
- b) Les revenus de l'accédant ou, en cas de décès, de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint n'excèdent pas les plafonds de ressources mentionnés à la première phrase de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation.*

La garantie de relogement consiste, pour l'organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet, à proposer à l'accédant ou, en cas de décès, à son conjoint ou à ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter. A l'expiration du délai d'un mois à compter de la dernière offre, la garantie cesse de s'appliquer si l'accédant n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées. »

17.4 CONTRIBUTIONS

Pendant toute la durée du BAIL A CONSTRUCTION, le PRENEUR acquittera les impôts, contributions, taxes, redevances et charges de toute nature auxquels le TERRAIN et la MAISON peuvent et pourront être assujettis.

17.5 ASSURANCES

17.5.1 Assurances pour la période de construction de la MAISON

17.6 ASSURANCES CONSTRUCTION

Le PRENEUR a remis au BAILLEUR, qui le reconnaît :

- Les notes de couverture d'une durée de validité minimum de neuf mois des polices d'assurances se rapportant à la construction de la MAISON INDIVIDUELLE, savoir :

. police « Tous Risques Chantier », souscrite auprès de la Compagnie
+++++++,

. police couvrant l'assurance dommages ouvrages au bénéfice du maître d'ouvrage et des propriétaires successifs, souscrite auprès de la Compagnie ++++++,

.- police couvrant la responsabilité civile décennale pour les constructeurs et leurs sous-traitants, souscrite auprès de la Compagnie +++++++.

- Les attestations d'acquit des primes provisionnelles correspondant aux polices d'assurance susvisées.

- La liste des entreprises et maîtres d'œuvre comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité décennale.

Le PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR les conditions générales et particulières des polices d'assurances ci-dessus au plus tard trois mois après le démarrage des travaux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sont demeurées ci-jointes et annexées :

- note de couverture et attestation de paiement de la prime provisionnelle de la police d'assurance Tous Risques Chantier (**Annexes +++ et +++**),

- note de couverture et attestation de paiement de la prime provisionnelle de la police d'assurance Dommages Ouvrage (**Annexes +++ et +++**),

- note de couverture et attestation de paiement de la prime provisionnelle de la police responsabilité civile décennale (**Annexes +++ et +++**).

Le PRENEUR a remis également au Bailleur qui le reconnaît, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre intervenant à l'opération de construction de la MAISON INDIVIDUELLE, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

17.5.2 Assurances à souscrire à la réception des travaux de construction de la MAISON

Le PRENEUR devra, dès réception des travaux de construction de la MAISON, assurer et maintenir cette dernière assurée contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions et autres risques par une ou des compagnies d'assurance notoirement solvables, de manière à permettre la reconstruction de la MAISON à l'identique ou sa remise en état, ou encore la reconstruction des parties détruites.

Le PRENEUR devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Le PRENEUR justifiera de la souscription des assurances ci-dessus et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour le paiement des primes d'assurances et la souscription de polices complémentaires si le PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans ce cas, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices susvisées.

En cas de sinistre, l'indemnité versée par la compagnie d'assurance sera employée à la reconstruction de la MAISON ou à sa remise en état ou à la reconstruction des parties détruites.

18 - PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Pendant toute la durée du BAIL A CONSTRUCTION :

- la MAISON ainsi que tous travaux, aménagements, améliorations effectués par le PRENEUR resteront la propriété de ce dernier et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du BAIL A CONSTRUCTION,
- le TERRAIN grevé du droit réel du PRENEUR restera la propriété du BAILLEUR.

19 - INSTALLATIONS CLASSEES - POLLUTION DU SOL

Le Notaire soussigné informe les PARTIES des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle que les terres qui seraient éventuellement excavées deviendront alors des meubles qui, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation sur les déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le BAILLEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité sur le TERRAIN une installation soumise à autorisation ou déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975,
- que l'activité exercée dans le TERRAIN n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement,
- que le TERRAIN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation,
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le TERRAIN ou enfoui dans ce dernier de déchets ou substances quelconques telles que amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
- qu'il n'a jamais été exercé sur le TERRAIN ou les lieux voisins, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 codifiée depuis (article L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement) relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,

A adapter en fonction de l'acte d'acquisition du TERRAIN

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, en sa qualité de propriétaire ou d'exploitant, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du TERRAIN,
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que le TERRAIN a supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ou autorisation,
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 modifiée.

S'il se révèle que le TERRAIN figure sur la liste des installations classées, le BAILLEUR fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

20 - LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les PARTIES reconnaissent avoir connaissance des dispositions des articles L 133-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages et notamment de l'article L 133-4 ci-après littéralement transcrit :

« Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

A cet égard, le BAILLEUR déclare :

- que le TERRAIN est [n'est pas] situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, ainsi qu'il résulte d'une lettre de la Mairie de ++++++ (**Annexe +++**),
- qu'il n'a pas décelé la présence de tels insectes dans le TERRAIN.

21 - PREVENTION DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Les PARTIES déclarent avoir pris connaissance des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ainsi rédigé :

« Article L 125-5 - I - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente.

II - Pour les locataires de biens immobiliers situés dans les zones mentionnées au I, l'état des risques prévu au I est annexé aux contrats de location écrits constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire.

III - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V - En cas de non respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

En conséquence de ce qui précède, le BAILLEUR déclare :

Variante 1 (le TERRAIN est situé hors zone PPR)

- Que le TERRAIN n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou encore dans une zone de sismicité, ainsi qu'il résulte d'une lettre de ++++++ en date du ++++++ dont l'original est ci-joint (**Annexe +++**).

En conséquence, le BAILLEUR n'a pas établi l'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement.

Dans l'hypothèse où le TERRAIN viendrait, dans le délai de réalisation du BAIL A CONSTRUCTION, à être situé dans une des zones susvisées, le BAILLEUR s'oblige à fournir, à ses frais, un état des risques naturels et technologiques, destiné à être annexé à l'acte authentique constatant la non réalisation des CONDITIONS SUSPENSIVES.

- Que le TERRAIN n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement de l'une ou l'autre des indemnités ci-dessus visées et qu'il n'a pas été informé, en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, d'un tel sinistre ayant affecté le TERRAIN.

Variante 2 (le TERRAIN est situé dans une zone PPR)

Il résulte de ++++++ que le TERRAIN est situé dans le périmètre de :

[énoncer PPRN et/ou PPR et/ou zone sismique dans le(s)quel(s) est situé le TERRAIN]

En conséquence, le BAILLEUR a fait établir par +++++, sis à ++++++, le ++++++, l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

[énoncer les documents annexés à cet état, extraits de documents et dossier permettant de localiser le TERRAIN au regard des risques encourus]

Le TERRAIN est par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui lui sont applicables.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé tant par le BAILLEUR que par le Notaire soussigné de la situation du TERRAIN au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-jointe et annexée (**Annexe +++**).

Sous variante 1 (Absence de sinistre)

Le BAILLEUR déclare que :

- Depuis qu'il est propriétaire du TERRAIN, ce dernier n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- Il n'a pas été informé, en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, d'un tel sinistre ayant affecté le TERRAIN.

Sous variante 2 (En cas de sinistre)

Conformément aux dispositions du IV de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que le TERRAIN a subi les sinistres ci-après énoncés ayant donné lieu au versement d'une indemnité prévue par les articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances :

[Enonciation des sinistres]

Le PRENEUR, informé de cette situation, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

22 - ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le PRENEUR est informé :

- D'une part, qu'en vertu de la loi numéro 201-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.
- D'autre part, sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic, tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de la MAISON.

23 - DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les représentants des PARTIES attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou de liquidation,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que dénomination ou nom, capital, siège ou domicile, numéro d'immatriculation, ... sont exacts,
- pour ce qui concerne le BAILLEUR, qu'il agit dans le cadre de son objet social.

24 - DECLARATIONS FISCALES

24.1 FISCALITE

Conformément aux dispositions des articles 261-5-4° et 743-1° du Code Général des Impôts, le BAIL A CONSTRUCTION est exonéré de la TVA et de la taxe de publicité foncière.

Il est en outre dispensé de la formalité de l'enregistrement, le droit afférent au BAIL A CONSTRUCTION devant être perçu annuellement au vu d'une déclaration souscrite par le BAILLEUR au bureau des impôts de la situation du TERRAIN.

Conformément à l'instruction fiscale 8 A-2-08 numéro 86 du 17 septembre 2008, sont également situées en dehors du champ d'application de la TVA, les sommes perçues par le BAILLEUR au titre de l'AVANCE.

Aux termes de l'acte d'acquisition du TERRAIN reçu par Maître +++, Notaire à +++, le +++ au profit du BAILLEUR, ce dernier, conformément aux dispositions des articles 257-7° et 1594-0 G A du Code Général des Impôts a pris l'engagement de construire dans un délai de quatre ans un immeuble à usage d'habitation afin de bénéficier du taux réduit de la TVA en application du 3 octies du I de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts.

En qualité de maître d'ouvrage et conformément à l'article 16.1 des présentes, le PRENEUR déclare reprendre à son compte cette déclaration et s'engage donc à construire la MAISON INDIVIDUELLE dans le même délai de quatre (4) ans.

En cas de non respect par le PRENEUR de l'engagement de construire dans le délai de quatre (4) ans, le BAILLEUR se réserve la faculté de demander la résolution du BAIL A CONSTRUCTION, les frais, pénalités et indemnités qui en découleraient restant à la charge du PRENEUR.

24.2 SALAIRE DU CONSERVATEUR

Les PARTIES précisent que le BAIL A CONSTRUCTION constitue une première location.

Pour le calcul des droits et émoluments, sans tirer à autres conséquences, les PARTIES déclarent que :

- Ainsi qu'il est dit au paragraphe 15 ci-dessus, le BAIL A CONSTRUCTION est consenti sans versement de loyer.

Pour la perception exclusive du salaire du Conservateur, le montant cumulé des loyers et charges du BAIL A CONSTRUCTION est estimé à la somme de QUINZE MILLE EUROS (15 000 €).

- Les travaux mis à la charge du PRENEUR sont évalués à la somme de +++++ Euros (+++++ €).

- La valeur résiduelle des constructions en fin de BAIL A CONSTRUCTION est évaluée à la somme de +++++ Euros (+++++ €).

le cas échéant, en cas de versement d'une AVANCE sur prix de vente lors de la conclusion du bail à construction (prix terrain supérieur au montant du PASS-FONCIER®)

Il est ici précisé que la somme de ++++++ EUROS (+++++ €) correspond à une avance sur prix de vente du terrain sur laquelle le PRENEUR versera des droits d'enregistrement lors de la levée d'option.

25 - PUBLICITE FONCIERE

25.1 FORMALITE

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, le BAIL A CONSTRUCTION sera publié au ++++ bureau des hypothèques de ++++ par les soins du Notaire soussigné, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant le TERRAIN du chef du BAILLEUR ou des précédents propriétaires, le BAILLEUR s'oblige à en rapporter mainlevée à ses frais dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

25.2 POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les PARTIES, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- de faire dresser et de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état-civil,
- pour établir toute origine de propriété complémentaire.

26 - COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera délivrée au BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

27 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

27.1 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.

27.2 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.

28 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige expressément.

29 - ANNEXES

Les pièces suivantes sont demeurées ci-annexées au présent acte après mention :

+++++++

DONT ACTE sur ++++ pages.

Comprenant :**Paraphes**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayé :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les PARTIES ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

BAILLEUR	
PRENEUR	
NOTAIRE	