

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
DE BAIL A CONSTRUCTION
CONTENANT PROMESSE DE CESSION DU TERRAIN**

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

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 promettant est la personne morale structure porteuse.

BENEFICIAIRE

+++++.

Le bénéficiaire sera le promoteur

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 PROMETTANT AU PROFIT DU BENEFICIAIRE OBJET DES
PRESENTEES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT.**

1 - PREAMBULE

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

Le projet immobilier du BENEFICIAIRE [*promoteur*] 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 notamment en son article 3.1.2 dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« 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 par les 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).

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 sur le prix du terrain, d'ores et déjà acquittée par l'accédant.
- soit de demander la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION à l'arrivée du terme de ce dernier, payer un ACOMPTE MENSUEL pendant toute la durée de la prorogation du BAIL A CONSTRUCTION et devenir propriétaire du TERRAIN au terme du BAIL A CONSTRUCTION prorogé ».

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.

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, OBJET DES PRESENTES.

2 - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION

Par les présentes, le PROMETTANT 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 BENEFICIAIRE [*promoteur*] 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 également PROMESSE DE CESSION DU TERRAIN.

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 PROMETTANT est propriétaire du TERRAIN)

Le TERRAIN appartient au PROMETTANT 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 PROMETTANT est titulaire d'une promesse synallagmatique de vente portant sur le TERRAIN)

Le PROMETTANT 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 dispositions prévues par les 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 PROMETTANT] et ++++++ [le BENEFCIAIRE], 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 PROMETTANT 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 à l'ACTE DE 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 PROMETTANT n'est pas propriétaire du TERRAIN.

5.1.2 Acquisition du TERRAIN par le PROMETTANT sous la forme authentique

Que +++++ ait vendu le TERRAIN au PROMETTANT

Cette condition suspensive sera réalisée par la production par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE [*promoteur*] d'une attestation notariale indiquant que le BAILLEUR est devenu propriétaire du TERRAIN.

5.2 CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU PRENEUR, AUXQUELLES SEUL CE DERNIER POURRA RENONCER

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 BENEFICIAIRE [*promoteur*].

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 BENEFICIAIRE [*promoteur*] de ses financements

Que le BENEFICIAIRE [*promoteur*] 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 au bail à construction 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 BENEFICIAIRE [*promoteur*] s'oblige :

A étudier en fonction de l'opportunité pour le CIL/CCI et de la nécessité pour le promoteur de s'assurer de l'obtention de son financement.

- 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.

D'une manière générale, le BENEFCIAIRE [*promoteur*] 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 PROMETTANT de l'obtention par le BENEFCIAIRE de ses financements aux conditions prévues au paragraphe 5.2.4.1 ci-dessus.

5.2.3.4 Le BENEFCIAIRE [*promoteur*] déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ses financements.

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 BENEFCIAIRE [*promoteur*] ne pourra se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive que sous réserve :

- D'avoir justifié au PROMETTANT 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 PROMETTANT, 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 BENEFCIAIRE [*promoteur*] d'un permis de construire valant division ayant obtenu un caractère définitif

Qu'il soit délivré au BENEFCIAIRE [*promoteur*] un permis de construire devenu définitif (purgé des délais de recours des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral) permettant de réaliser un ensemble de MAISON INDIVIDUELLE à usage d'habitation représentant une SHON de ++++ m² environ.

A cet égard, le BENEFCIAIRE [*promoteur*] 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 ampliation,

<p>Cette condition permet au promoteur d'obtenir son permis valant division parcellaire</p>

- à justifier au PROMETTANT 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 BENEFICIAIRE [*promoteur*] au PROMETTANT :

- Dans les dix jours de l'expiration d'un délai 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 PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE [*promoteur*] ou toute personne qu'il aura habilitée à cet effet, à déposer tout dossier de demande d'autorisation administrative permettant la réalisation d'un ensemble de MAISONS INDIVIDUELLES, 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 PROMETTANT par le BENEFICIAIRE [*promoteur*] 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 BENEFICIAIRE [*promoteur*] 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 PROMETTANT.

- Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE [*promoteur*] 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 BENEFICIAIRE [*promoteur*] devra remettre le TERRAIN dans son état initial.

Si le PROMETTANT 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 BENEFICIAIRE [*promoteur*] 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 PROMETTANT confère pouvoir au BENEFICIAIRE [*promoteur*] 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 aux paragraphes 5.1 et 5.2 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 **[du versement de l'AVANCE sur le prix du terrain 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 suspensives visées au paragraphe 5.2, n'auraient pas fait l'objet d'une renonciation du BENEFICIAIRE [*promoteur*] 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 PROMETTANT, à ++++++,
- pour le BENEFICIAIRE [*promoteur*], à ++++++.

Et pour les formalités, en l'Office Notarial de Maître +++

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

- | | |
|-----------------|---|
| Annexe 1 | Pouvoirs du PROMETTANT |
| Annexe 2 | Pouvoirs du BENEFICIAIRE [<i>promoteur</i>] |
| Annexe 3 | Terminologie |
| Annexe 4 | ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION |
| Annexe 5 | 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.

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 +++++ m² que le PRENEUR doit édifier sur le TERRAIN en vertu du BAIL A CONSTRUCTION.

PARTIE : le PROMETTANT ou le BENEFICIAIRE [*promoteur*], selon le cas.

PARTIES : ensemble, le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE [*promoteur*].

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 ECONOMIQUE ET 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.