

Schéma juridique simplifié des opérations « accédant »

Opérations en individuel avec VEFA

<p><u>Phase 1</u></p> <p>Préalable</p>	<p>Le CIL/CCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reçoit le futur accédant, vérifie que son opération est éligible au dispositif et qu'il remplit lui-même les conditions d'éligibilité (primo-accédant, ressources inférieures au PSLA, bénéficiaire* d'une aide accordée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales) ; ➤ Procède à l'examen de la faisabilité financière du projet (avec l'aide d'une ADIL le cas échéant) et procède, ou fait procéder par un professionnel indépendant de l'opération, à une évaluation du prix du terrain et du coût de construction ; ➤ En cas de recevabilité du projet, transmet à la structure porteuse les éléments nécessaires à la mise en place du bail à construction. <p>La structure porteuse :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Signe avec le propriétaire du terrain une promesse de vente, à son profit, de la parcelle réservée à l'opération de l'accédant (ou selon les cas, bénéficie d'une substitution dans la promesse de vente du terrain dont le promoteur serait déjà titulaire), sous conditions suspensives ; ➤ Signe avec le promoteur une promesse synallagmatique de bail à construction : <ul style="list-style-type: none"> - sous conditions suspensives (permis de construire valant le cas échéant division parcellaire, ...) ; - et facilitant la signature par le promoteur d'un contrat préliminaire de réservation avec l'accédant (sous condition suspensive d'obtention, par ce dernier, des financements nécessaires à son opération).
<p><u>Phase 2</u></p> <p>Mise en place du bail à construction</p>	<p>La structure porteuse :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Procède à l'acquisition de la parcelle de terrain ; ➤ Signe par acte authentique avec le promoteur le bail à construction : <ul style="list-style-type: none"> - dont la promesse de cession au profit de l'accédant interviendra dans le cadre de la VEFA ; - et contenant promesse de cession du terrain au profit de l'accédant. ➤ Reçoit du promoteur le cas échéant, une avance sur le prix du terrain si le prix du terrain est supérieur au montant du PASS-FONCIER® défini pour la zone, correspondant à la différence entre ces deux montants. ➤ Se refinance à hauteur du PASS-FONCIER® auprès du CIL/CCI. <p>Le promoteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Signe avec l'accédant le contrat de VEFA emportant transfert de bail à construction (le prix de la VEFA tenant compte de l'avance payée le cas échéant par le promoteur).
<p><u>Phase 3</u></p> <p>Levée d'option d'acquisition du terrain</p>	<p>L'accédant lève l'option par anticipation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Il paie à la structure porteuse le prix du terrain indexé, déduction faite de l'éventuelle avance versée au moment de la signature du bail à construction ; ➤ La structure porteuse rembourse au CIL/CCI les fonds reçus pour l'acquisition du terrain. <p>Le bail à construction se poursuit jusqu'à son terme (25 ans maximum):</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La structure porteuse adresse, un an avant la fin du bail, un courrier à l'accédant lui demandant s'il a l'intention de lever l'option à la fin du bail et l'informant des conditions de prix en cas de prorogation du bail <ul style="list-style-type: none"> - ou bien l'accédant lève l'option à échéance et paie à la structure porteuse le prix du terrain indexé, déduction faite de l'éventuelle avance versée au moment

	<p>de la signature du bail à construction ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ou bien l'accédant renonce au bénéfice de la promesse de cession du terrain et demande la prorogation du bail à construction pour une durée ne pouvant excéder 15 ans, moyennant le paiement d'un acompte mensuel sur le prix du terrain à la structure porteuse ou à une autre personne morale ayant racheté le terrain. <p>➤ Dans les deux hypothèses, la structure porteuse rembourse au CIL/CCI les fonds reçus pour l'acquisition du terrain.</p>
<p><u>Phase 4</u></p> <p>Prorogation de la durée du bail <i>(le cas échéant)</i></p>	<p>En cas de prorogation du bail à construction (période de 15 ans maximum, avec faculté de lever l'option à tout moment) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La prorogation est constatée par acte authentique ; ➤ Le preneur paie un acompte mensuel correspondant à la mensualité d'un prêt (au taux de l'OAT à 10 ans + 1 point) permettant sur la durée du bail prorogé de rembourser le prix du terrain ; ➤ Le preneur devient propriétaire au terme du bail prorogé.

* ou potentiellement bénéficiaire d'une aide d'une collectivité territoriale avec laquelle le CIL/CCI aurait un accord de partenariat