

Projet de bail à construction

L'an deux mille vingt et un,

Le XXXX

A XXXX (Haute Savoie), XXXX, au siège de XXXX pour Monsieur ou Madame

XXXX, représentée par XXXX, située XXXX est le rédacteur du présent acte.

La SAS Coopérative représentée par XXXX, demeurant XXXX

IDENTIFICATION DES PARTIES :

Bailleur

La Foncière située dans le département de Haute Savoie, dont le siège social est à XXX, situé XXX, identifié sous le numéro XXX

Ci-après dénommée « Le Bailleur »,
D'une part,

Preneur

La SAS Coopérative XXX à capital variable, au capital de XXX euros dont le siège est à XXX, situé rue XXX, identifiée au SIREN sous le numéro XXX et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de XXX

Ci-après dénommée « Le Preneur »,
D'autre part,

PRESENCE – REPRESENTATION :

La SAS Coopérative est ici représentée par XXX Maître XXX notaire à XXX

La Foncière est ici représentée par XXX, agissant en vertu de XXX

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE :

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Le bailleur déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes,

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;

Qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, en leur demeure ou siège respectif tel indiqué au paragraphe « **IDENTIFICATION DES PARTIES** »

TERMINOLOGIE :

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

-Le mot « **BAILLEUR** » désigne La Foncière, présente ou représentée. En cas de pluralité, les bailleurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

-Le mot « **PRENEUR** » désigne la SAS Coopérative XXX, le ou les preneurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les preneurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

BAIL A CONSTRUCTION :

Par les présentes, XXX donne à bail pour la durée de 99 – quatre-vingt-dix-neuf ans - dans le but de construire et d'exploiter un immeuble de logements coopératifs et d'activités et seulement à cette fin, aux charges et conditions ci-après

A la SAS Coopérative XXX à but non lucrative et uniquement à cette dernière sous peine de nullité du contrat de bail, le bien dont la désignation suit ;

EXPOSE DU PROJET :

I. Contexte général de l'opération :

UrbanEra, filiale de Bouygues Immobilier réalise l'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse Genève. Cette ZAC de 17 ha concerne la partie Sud-Ouest. Elle s'étend sur les communes de Ville La Grand, Ambilly et Annemasse.

Il est prévu la réalisation de centres de formations, de logements et de commerces.

L'agglomération a manifesté son intérêt pour l'habitat participatif et a prévu de développer une opération immobilière de 3 immeubles distincts sur un terrain identifié lot C9A doté d'une SDP de XXXX m², objet du présent contrat de bail.

Le programme de construction consiste en l'édification d'un bâtiment avec XXX logements répartis de la façon suivante XXX.

II. Contexte spécifique à la résidence sociale objet des présentes :

DESIGNATION :

La parcelle de terrain C9A affectée à l'usage d'une SAS Coopérative XXX

Figurant au plan cadastral sous les références suivantes : XXX

Les volumes de divisions sont : XXX

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyenneté, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CAHIERS DES CHARGES ET CONDITIONS :

***Programme de construction**

La construction des immeubles devra respecter les normes énergétiques de construction inscrites au PLU, CPAUPE et de la fiche de lot C9.

- Qualité et engagement du preneur

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain sus désigné, les constructions dont la description suit, dans le respect des règles de l'art des dispositions du présent contrat, des prescriptions d'urbanisme et des droits éventuels des tiers.

- Permis de construire

Un permis de construire relatif au terrain sus désigné a été délivré le XXX par arrêté en date du XXX

- Description de la construction – Division en volume
XXX
- Description de la construction – Objet du bail à construction
XXX

***Caractéristiques techniques et conditions d'exécution**

XXXX

***Délai**

XXXX

Le début d'exécution des travaux est prévu le XXXX

La date de livraison est prévue le XXXX

Le délai de construction sera prorogé de plein droit le : XXXX

De la durée des interruptions pour cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison notamment : XXXX

PROPRIETE – JOUISSANCE

1.Droit d'usage du foncier

Le BAILLEUR demeure propriétaire du terrain.

LE PRENEUR sera propriétaire des immeubles édifiés sur le terrain et aura un droit d'usage du terrain, objet du présent contrat de bail.

LE PRENEUR sera responsable de toute dégradation ou de mauvais entretien des bâtiments.

2. Usage et entretien des constructions :

***Usage**

LE PRENEUR usera paisiblement du terrain et des constructions édifiées suivant la destination décrite ci-dessous pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

Toutefois, le présent bail à long terme s'inscrivant dans le cadre plus général du projet de SAS Coopérative objet de la collaboration entre La Foncière et la SAS Coopérative évoquée en préambule, il est précisé que : LE PRENEUR s'engage à faire respecter aux coopérateurs la charte de la SAS Coopérative et le règlement des espaces communs.

***Entretien**

LE PRENEUR est tenu pendant toute la durée du présent contrat du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elle sont définies par l'article 606 du code civil.

Il répond de l'incendie des bâtiments qu'il a édifiés.

Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments édifiés s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure et la résiliation du bail peut, à la demande de l'une ou de l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire.

***Travaux**

LE PRENEUR pourra effectuer pendant la durée du bail, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme, la structure de l'immeuble peuvent être réalisés librement par LE PRENEUR.

Tous les travaux de nature à transformer les immeubles construits ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du BAILLEUR.

Tous les travaux exécutés à l'initiative du PRENEUR seront une plus-value aux biens immeubles édifiés sur le terrain objet du bail. Ces travaux seront pris en compte lors de l'application des conditions de fin de contrat.

***Mise aux normes des bâtiments**

De convention, expresse, LE BAILLEUR ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires pour les bâtiments projetés et réalisés par le PRENEUR avec les règles de protection de l'environnement, des personnes et des biens imposés par l'autorité administrative.

4.Assurances et responsabilités

***Assurance :**

LE PRENEUR sera tenu de souscrire, avant le commencement des travaux, l'assurance dommage-ouvrage prescrite par l'Article L242-1 Code des assurances.

Il sera tenu d'assurer les constructions qu'il se propose d'édifier, dès le début des travaux, et de les maintenir assurées contre l'incendie les explosions, les dégâts des eaux et autres risques.

Il devra également contacter une assurance pour les risques civils. Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

LE PRENEUR s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au BAILLEUR, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Toutefois si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, LE PRENEUR ne sera pas tenu à reconstruction et résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou de l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Il est expressément convenu que LE PRENEUR ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

***Responsabilité :**

LE PRENEUR sera personnellement responsable vis-à-vis du BAILLEUR et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien des immeubles construits.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle à ses risques et périls et frais sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous les troubles anormaux de voisinage, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

5.Charges et Impôts

LE PRENEUR est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs au terrain délimité par le présent contrat de bail.

***frais de notaire :**

LE PRENEUR est tenu des frais de notaire, qui seront à sa charge exclusive.

***Situation hypothécaire :**

XXXX

DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

***Réalisation de l'opération de construction**

Le BAILLEUR s'oblige à mettre à la disposition du PRENEUR, le terrain objet du présent contrat à compter de ce jour.

***Cession**

Le BAILLEUR peut céder ou donner pendant toute la durée du bail les droits qu'ils conservent sur le terrain ci-dessus désigné ainsi que ses droits potentiels sur les constructions.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

***Espaces d'activités**

Les espaces remis à bail par LE PRENEUR privilégieront les activités d'Economie Sociale et Solidaire et d'utilité publique. Elles devront être compatibles avec de l'habitat et l'implantation en milieu urbain dense, contribuer à une ouverture sur l'espace public et à l'animation du quartier - activité artisanale, service, profession libérale, local association etc.

LE PRENEUR devra notifier au BAILLEUR l'attribution des baux avant signature. LE BAILLEUR pourra s'opposer à l'attribution des baux dans un délai de 30 jours à compter du jour de la réception du courrier - sans réponse dans le délai impartis l'accord sera tacite.

***Mixité sociale**

LE PRENEUR devra veiller au maintien de la diversité des revenus au sein de l'immeuble lors de l'attribution des logements en commission d'attribution telle qu'elle a été définie au moment de la signature du présent document. Cette exigence est valable pour toute la durée du bail, particulièrement après l'arrivée à échéance des prêts contractés pour édifier les biens immeubles.

LE PRENEUR devra notifier au BAILLEUR la tenue des commissions. LE BAILLEUR pourra, s'il le souhaite, assister à l'attribution des logements en commission d'attribution à condition de le notifier au PRENEUR dans un délai de 30 jours.

LE BAILLEUR pourra consulter par simple demande les documents relatifs à l'attribution des logements afin de vérifier de la bonne exécution de la clause au contrat.

***Transport et mobilité**

LE PRENEUR s'engage à établir au maximum un programme de mobilité douce en accord avec les règles établis dans le PLU.

***Comportement éco-responsable**

LE PRENEUR s'engage à adopter un comportement éco-responsable dans le cadre de l'exploitation et de la gestion des immeubles. Ce comportement concerne notamment une utilisation rationnelle de l'énergie. Dans ce sens, une formation régulière des locataires sera proposée par LE PRENEUR afin de garantir la bonne utilisation des bâtiments et optimiser la consommation d'énergie. Les rénovations qui seront effectuées ultérieurement incluront à chaque fois les plus hautes exigences environnementales et énergétiques.

MODALITES FINANCIERES DU BAIL

***Loyer**

Le bail est consenti moyennant le versement d'un loyer prenant la forme d'une redevance annuelle fixée au montant de XXX correspondant à l'usage de l'existant terrain.

Pour information, la redevance est calculée sur la base de la composition du groupe au moment de la signature du présent acte et sur la base du coût du foncier par catégorie fixé sur la ZAC Etoile – Libre : 700 euros/m², Abordable : 450 euros/m² et Social : 280 euros/m².

DUREE

***La durée du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 99 ans commençant à courir à compter de la signature du présent contrat.

RESILIATION – EXPIRATION DU BAIL

***Résiliation**

1. Résiliation par le BAILLEUR

En cas de non-exécution par le PRENEUR d'une des conditions de bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de redevance, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail 60 jours après avoir mis le PRENEUR en demeure de régulariser sa situation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte d'huissier, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourraient être réclamés au PRENEUR défaillant.

Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du PRENEUR.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou de l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

2. Effets de la résiliation

XXXX

3. Résiliation par le PRENEUR

XXXX

***Fin du bail**

Le présent contrat sera reconduit pour une durée de 99 ans sous les mêmes conditions que le présent contrat.

Dans le cas contraire, une indemnisation sera versée aux coopérateurs de la SAS Coopérative. Elle sera à minima équivalente à la valeur des parts sociales indexée sur l'indice XXX - défini à la signature du contrat – selon la stabilité de l'indice et sa spéculation raisonnée.

XX - Les autres conditions de fin de bail – notamment celles liées à la valeur intrinsèque du bâtiment en fin de bail - seront précisées et validées à la signature - XX

**ETAT DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES – ETAT DES RISQUES
TECHNOLOGIQUES – REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement sont ci-après rapportées :

« 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. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L271-4 et L271-5 du code de la construction et de l'habitation. »

« En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986. »

« Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du première et deuxième alinéa sont applicable ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte »

« 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 L128-2 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. »

« 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. »

Il a été délivré à la date du XXX un état des risques naturels et technologiques majeurs, dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes.