



**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LE CHOIX DU FUTUR REPRENEUR
DE L'AUTORISATION DE LA RÉSIDENCE AUTONOMIE LES ARCADES**

PROJET DE BAIL À CONSTRUCTION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Commune de Brignais
Mairie
28 rue du Général de Gaulle
69530 Brignais

Ci-après dénommée « Le Bailleur »

D'une part,

ET

[Identification du candidat]

Ci-après dénommée « Le Preneur »

D'autre part,

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉALABLE

Le Bailleur est l'unique propriétaire d'un terrain à bâtir sis [insérer adresse du terrain], ci-après plus amplement désigné.

Ce terrain ne supporte à cette date aucune construction et est libre de toute occupation et de toute location.

Afin d'accompagner la dynamique du Bien vieillir à Brignais, le Bailleur souhaite faire édifier sur ce terrain, par un tiers, des locaux d'une nouvelle résidence autonomie dont il deviendrait à terme propriétaire.

Le Preneur exerce les activités suivantes : [Nature de l'activité professionnelle exercée par le locataire].

Sa désignation comme lauréat de l'Appel à Manifestation d'intérêt pour la reprise de l'autorisation et la reconstruction de la RPA les Arcades le contraint aujourd'hui à la recherche de nouveaux locaux qu'il serait prêt à édifier, à ses frais, sur le terrain d'autrui à la condition de pouvoir en jouir pendant une durée suffisamment longue.

Il déclare avoir les moyens matériels, financiers et humains nécessaires pour mener à bien l'opération de construction.

C'est pourquoi le Bailleur et le Preneur souhaitent conclure un bail à construction ayant pour objet la réalisation de locaux sur le terrain ci-après désigné, aux conditions visées au présent contrat.

I – OBJET DU CONTRAT

ARTICLE 1 – Bail à construction

Le Bailleur donne bail à construction au Preneur, qui accepte le terrain, dont la désignation suit.

Le Preneur s'engage, à titre principal à édifier les constructions ci-après visées sur le terrain du Bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du présent bail.

Le présent bail à construction est régi par les dispositions des articles L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 à R. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation.

II – DESCRIPTION ET ÉTAT DES LIEUX DU TERRAIN

ARTICLE 2 – Désignation du terrain

L'opération de construction ci-après décrite se réalisera aux conditions relatives aux clauses et annexes du présent contrat sur un terrain situé [insérer adresse du terrain].

Figurant au cadastre de la commune de Brignais, sous la section [section du cadastre], numéro [numéro du cadastre], pour une superficie de [superficie du cadastre (ares et centiares)].

La surface réelle de ce terrain est de [superficie totale] m².

ARTICLE 3 – Origine de propriété

1. Précédente origine de propriété – Le terrain ci-dessus désigné appartient au Bailleur pour avoir été acquis par lui aux termes d'un acte de vente reçu par Me [Notaire ayant reçu l'acte de vente], notaire à [Commune du notaire ayant reçu l'acte de vente], le [Date de l'acte de vente].

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de [Commune de la conservation des hypothèques], le [Date de publication au bureau des hypothèques], volume [Volume de publication au Bureau des Hypothèques], numéro [Numéro de publication].

2. Origine de propriété antérieure – [Origine de propriété antérieure si existante et connue].

ARTICLE 4 – État du terrain

1. Occupation et droits réels – Le Bailleur déclare que le terrain susvisé est libre de toute occupation ou réquisition et qu'il n'a personnellement conféré ni laissé acquérir sur ledit terrain aucun droit réel ou personnel.

Il déclare notamment n'avoir consenti sur ledit terrain aucun privilège ou hypothèque, ni aucune servitude de quelque nature que ce soit et qu'à sa connaissance, ce terrain n'est grevé d'aucune servitude.

2. Constructibilité – Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune prescription d'urbanisme ni droits d'un tiers ne s'opposent à la réalisation de l'opération de construction projetée.
3. Déclaration – Le Preneur déclare avoir personnellement visité le terrain et avoir constaté qu'il est libre de toute occupation.

Il déclare avoir pris connaissance des informations relatées dans le titre de propriété du Bailleur et dans le certificat d'urbanisme délivré par [Autorité ayant délivré le certificat d'urbanisme], le [Date de délivrance du CU] qui demeure annexé au présent contrat.

En conséquence, il prendra le terrain dans son état actuel, qu'il déclare parfaitement connaître, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sous-sol ou du sol, vices de toute nature, même cachés, comme aussi sans garantie de quelque ordre que ce soit quant à la contenance indiquée, à la désignation qui en a été faite ci-dessus.

Il fera son affaire personnelle, et sans recours contre le Bailleur, des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

Il fera son affaire personnelle de toutes obligations et charges qui peuvent frapper le terrain par suite des dispositions du plan d'occupation des sols et des prescriptions d'ordre réglementaire applicable à la commune de situation du terrain et à l'égard desquelles il est référé au certificat d'urbanisme ci-dessus relaté.

III – DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

ARTICLE 5 – Réalisation de l'opération de construction

1. 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 prescription suit, dans le respect des règles de l'art, des dispositions du présent contrat, des prescriptions d'urbanisme et des droits éventuels des tiers.

Le présent bail confère au Preneur la qualité de maître de l'ouvrage pour la réalisation de l'opération de construction projetée.

Il s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçus préalablement l'accord écrit du Bailleur.

2. Permis de construire – Le Preneur s'oblige à constituer le dossier de demande de permis de construire et s'il y a lieu, des autres autorisations administratives et à le déposer auprès de l'autorité compétente avant la date du [délai pour la demande de PC].

Une copie de la décision administrative valant obtention du permis de construire sera annexée dès délivrance au présent contrat.

Par suite, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de délivrance desdits permis et autorisations.

3. Description de la construction – Le Preneur s'oblige envers le Bailleur à faire édifier sur le terrain ci-dessus désigné, l'immeuble ci-après décrit :

Une résidence autonomie seniors + description, nombres de logements, etc...

Le tout suivant les plans comportant en outre les raccordements aux réseaux divers et les éléments d'équipements intérieur ou extérieurs qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

Un dessin d'une perspective de l'immeuble est joint aux plans. Les plans sont demeurés ci-annexés.

4. Caractéristiques techniques et conditions d'exécution – Les caractéristiques techniques et les conditions d'exécution de la construction, objet du présent contrat, résultent des documents suivants ci-annexés :

- Devis descriptif des marchés ;
- Cahier des clauses et conditions générales ;
- Cahier des clauses particulières ;
- Cahier des charges techniques ;
- Calendrier général.

5. Délai – Les travaux commenceront dans le délai de [Délai de début des travaux] à compter de la date de signature du présent contrat.

Les travaux commenceront en conséquence au plus tard à la date du [Date de début des travaux].

La durée d'exécution des travaux sera de [Durée d'exécution des travaux] mois à compter de la date de début des travaux.

Le délai de construction sera prorogé de plein droit :

- En cas de retard imputable au Bailleur ;
- De la durée des interruptions pour cas de force majeure.

Dans tous les autres cas, le Preneur supportera les conséquences financières du dépassement du délai contractuel et s'oblige, pour tout retard non justifié, à verser au Bailleur une indemnité égale à [Montant de l'indemnité par jour] par jour de retard.

6. Achèvement des constructions – Le Preneur s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai fixé ci-dessus et conformément aux énonciations du présent acte et annexes.

Cette obligation d'achever comporte pour le Preneur celle d'obtenir, le moment venu, un certificat de conformité prévu par les articles L. 460-2 et R. 460-3 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les parties conviennent expressément que l'immeuble sera réputé livré lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de la livraison, les défauts de conformité avec les prévisions dudit contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus indiqués impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits du Bailleur d'exiger cette conformité.

Il est convenu que l'achèvement au sens des dispositions précitées sera constaté par l'architecte ayant la direction des travaux.

Le Preneur s'oblige à notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement de l'immeuble.

Par la même lettre, le Preneur invitera le Bailleur à constater la réalité de cet achèvement à jour et heures fixes.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Le Bailleur aura la faculté d'insérer dans un audit du procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves du Bailleur seront acceptées ou contredites par le Preneur.

La formulation de toute réserve conserve au profit du Bailleur tous recours et actions contre le Preneur.

ARTICLE 6 – Droits réels immobiliers

1. Droits réels – En application de l'article L. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation, le présent bail à construction confère au Preneur un droit réel immobilier sur le terrain sus-désigné et un droit de propriété sur les constructions édifiées par lui, pendant la durée dudit bail.

Ces droits peuvent être librement hypothéqués par le Preneur.

Ce dernier peut céder tout ou partie desdits droits ou les apporter en société.

Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le Preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

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

Il ne peut consentir toutes autres servitudes qu'avec le consentement exprès du Bailleur.

ARTICLE 7 – Usage et entretien des constructions

1. Usage – Le Preneur usera paisiblement du terrain et des constructions édifiées suivant la destination suivante : **Résidence autonomie seniors**.

Le Preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant pas excéder celle du présent bail.

Il devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations causés par lui, ses préposés ou locataires ou des appareils lui appartenant.

2. 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'elles 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 de force majeure et la résiliation du bail peut, à la demande de l'une ou de l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire.

3. 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 travaux de nature à transformer l'immeuble construit ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger du Preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux.

Le coût de tous travaux sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et à l'architecte.

Tous les travaux exécutés à l'initiative du Preneur deviendront, lors du départ de ce dernier, la propriété exclusive du Bailleur, sans indemnité.

ARTICLE 8 – Assurances et responsabilité

1. Assurances – Le Preneur sera tenu de souscrire, avant le commencement des travaux, l'assurance "dommage-ouvrage" prescrite par l'article L. 242-1 du 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 contracter une assurance contre 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.

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et souscrire des polices d'assurances complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées.

Le Preneur devra alors rembourser au Bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu. 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.

Pour assurer au Bailleur l'exécution par le Preneur des engagements souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du Bailleur, le montant de toutes indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Pour assurer au Bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Toutefois, si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, le Preneur ne sera pas tenu à reconstruction et 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. 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 de l'immeuble construit.

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 troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

ARTICLE 9 – Charges et impôts

En sus du loyer, le Preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

IV – DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

ARTICLE 10 – Réalisation de l'opération de construction

Le Bailleur s'oblige à mettre à la disposition du Preneur le terrain ci-dessus désigné à compter de ce jour.

Il s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Preneur et de donner toutes instructions aux architectes et entrepreneurs.

ARTICLE 11 – Droit de visite

Le Bailleur pourra, après achèvement des travaux visiter l'immeuble construit ou le faire visiter [Nombre de visites prévues] fois par an, par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer du bon entretien de l'immeuble et de toutes les installations s'y trouvant.

ARTICLE 12 – Cession

Le Bailleur peut céder ou donner durant toute la durée du bail les droits qu'il conserve sur le terrain ci-dessus désigné ainsi que ses droits potentiels sur les constructions.

V – LOYER

ARTICLE 13 – Montant et paiement du loyer

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer [mensuel, trimestriel ou annuel] de XX,XX€.

Ledit loyer sera payable à terme échu le dernier jour de chaque [mois, trimestre, année].

Ledit loyer sera payable d'avance le premier jour de chaque [mois, trimestre, année].

Le paiement du premier terme du loyer doit avoir lieu à la date du [Date de paiement du premier terme du loyer].

Tous paiements du loyer auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui au Preneur un mois avant l'échéance.

Le Bailleur est tenu de délivrer gratuitement quittance.

En cas de non-paiement à échéance du loyer ou toute autre somme dûe en vertu du présent bail dans le délai contractuel, le Bailleur percevra un intérêt de retard sur la base de [Base de calcul des intérêts de retard], sans qu'il soit nécessaire d'adresser au Preneur une mise en demeure quelconque.

ARTICLE 14 – Révision du loyer

Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé chaque année, à la date du [Date périodique de révision du loyer], en fonction de la variation de l'index national « bâtiment tous corps d'état » identifié sous le symbole BT O1, publié au journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou tout autre indice.

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la signature du présent acte, soit l'indice [Indice du coût de la construction actuellement en vigueur].

L'indice à appliquer sera celui publié à la date de chaque paiement.

VI – DURÉE

ARTICLE 15 – Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de [Durée du bail principal] années commençant à courir à compter du [Date de prise d'effet du bail] pour se terminer le [Date d'expiration du bail].

Le présent bail ne peut se proroger par tacite reconduction.

VII – RÉSILIATION – EXPIRATION DU BAIL

ARTICLE 16 – Résiliation

1. Résiliation – En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, le

Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail [Délais pour résiliation anticipée en jours] 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 peuvent 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 de force majeure, la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre des parties, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

2. Effet de la résiliation – En cas de résiliation du présent contrat, les constructions édifiées par le Preneur deviendront de plein droit la propriété exclusive du Bailleur.

Les privilèges et hypothèques autres que celles visées à l'article 6 des présentes, 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.

ARTICLE 17 – Fin du bail

1. Expiration du bail – Le contrat cessera de plein droit à l'arrivée de son terme, fixé d'un commun accord entre les parties à la date du [Date d'expiration du bail], comme visé ci-dessus.
2. Effets de l'expiration – Au terme du présent contrat, les constructions édifiées par le Preneur ainsi que tous travaux et aménagements effectués deviendront de plein droit et sans indemnités, la propriété exclusive du Bailleur.

Les servitudes passives autres que celles qui sont indispensables à la réalisation des constructions comme visé à l'article L. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 6 des présentes, les privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du Preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignant à l'expiration du bail.

VIII – DIVERS

ARTICLE 18 – Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile au siège desdites parties.

ARTICLE 19 – Dépôt au rang des minutes – Publicité foncière

Les parties s'obligent à déposer sans délai le présent contrat au rang des minutes de Me [Identité du notaire de l'acte], notaire à [Lieu d'exercice du notaire], avec reconnaissance d'écriture et de signature.

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques de [Commune du bureau de publication de l'acte].

ARTICLE 20 – Déclaration fiscale

En application des articles 261-5-4° et 743-1° du Code général des impôts, le présent bail à construction est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée et de la taxe sur la publicité foncière.

Il est dispensé d'enregistrement et est soumis au paiement annuel du droit de bail.

Fait à Brignais

Le [Date de signature du bail]

En [Nombre d'exemplaire de l'acte] exemplaires

Pour le Bailleur,

Commune de Brignais
Mairie
28 rue du Général de Gaulle
69530 Brignais

Pour le Preneur

[Identification du Preneur]