

Clauses de la Promesse de Bail à Construction

DUREE

Le bail à construction sera consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE (60) années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter du [●] pour expirer le [●].

Cette durée constitue un élément essentiel et déterminant du présent engagement, notamment au regard de l'équilibre économique du projet et des obligations mises à la charge du preneur.

Le bail prendra fin de plein droit à l'arrivée du terme ainsi fixé, sans possibilité de prorogation tacite.

À l'expiration du bail, pour quelque cause que ce soit, les constructions édifiées par le preneur reviendront de plein droit et gratuitement à la commune, sans indemnité de part ni d'autre, conformément aux dispositions du bail à construction.

Le preneur ne pourra se maintenir dans les lieux à l'issue du bail, sauf accord exprès et préalable de la commune.

Destination des constructions

Les constructions à édifier sur le terrain loué seront destinées à l'hébergement des salariés du preneur, conformément au projet présenté dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt susvisé.

Cette destination constitue une condition essentielle et déterminante du consentement de la commune.

Le preneur s'engage à affecter en priorité les logements à ses propres salariés.

Toutefois, dans l'hypothèse où le preneur ne serait plus en mesure de loger ses salariés, notamment en raison de l'absence de besoins identifiés, il pourra, à titre subsidiaire, affecter tout ou partie des logements à des salariés d'autres entreprises exerçant une activité sur le territoire de la commune de Lège-Cap Ferret ou à proximité immédiate.

Cette affectation subsidiaire devra :

- conserver un lien direct avec l'objectif de logement des actifs du territoire,
- s'inscrire dans des conditions compatibles avec le cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt,
- et être portée à la connaissance préalable de la commune.

Le preneur s'interdit en conséquence toute affectation différente, notamment à usage d'habitation libre, de location à des tiers ne répondant pas aux conditions ci-dessus ou d'activité commerciale, sauf accord exprès et préalable de la commune.

Engagement de construction - Le preneur s'oblige à édifier, à ses frais, risques et périls, sur le terrain loué, des constructions conformes au projet présenté dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, ainsi qu'aux plans et documents techniques qui seront annexés au bail.

Les constructions devront être réalisées conformément :

- aux règles de l'art,
- aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- aux prescriptions du permis de construire,
- ainsi qu'aux orientations architecturales, paysagères et environnementales définies

par la commune.

Le preneur s'engage à déposer une demande de permis de construire dans un délai de - -- à compter de la réalisation des conditions suspensives, et à réaliser les constructions dans un délai de --- à compter de l'obtention dudit permis.

AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS – CONTROLE – SANCTIONS

Affectation

Le preneur s'engage à affecter les constructions édifiées sur le terrain loué exclusivement à l'hébergement de ses salariés, conformément au projet présenté dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt susvisé.

Peuvent être logés dans lesdits logements :

- les salariés du preneur titulaires d'un contrat de travail et leur famille,
- ainsi que, le cas échéant, les salariés temporaires ou saisonniers, sous réserve d'une occupation effective des logements sur l'ensemble de l'année.

Dans l'hypothèse où le preneur ne serait plus en mesure de loger ses salariés, notamment en raison de l'absence de besoins identifiés, il pourra affecter tout ou partie des logements à des salariés d'autres entreprises exerçant une activité sur le territoire de la commune de Lège–Cap Ferret ou à proximité immédiate.

Le preneur devra être en mesure de justifier, à première demande du bailleur, de l'absence ou de l'insuffisance de besoins de logement pour ses propres salariés.

Toute mise à disposition à des personnes étrangères à l'entreprise, à titre gratuit ou onéreux, est interdite, sauf accord préalable et exprès du bailleur.

Maintien de l'affectation

Le preneur s'engage à maintenir cette affectation pendant toute la durée du bail.

Il s'interdit notamment :

- toute location à des tiers non salariés,
- toute transformation des logements en logements à usage d'habitation libre,
- toute mise à disposition dans le cadre d'une activité de location meublée touristique ou para-hôtelière.

Contrôle par le bailleur

Le bailleur pourra, à tout moment et sous réserve d'un préavis raisonnable, demander au preneur tout justificatif permettant de vérifier le respect de l'affectation des logements, notamment :

- la liste des occupants,
- leur qualité de salarié et l'identité de leur employeur,
- tout document justifiant de l'activité professionnelle exercée sur le territoire
- les modalités d'occupation des logements.

Le preneur s'engage à répondre à toute demande du bailleur dans un délai de 15 jours.

Il devra également être en mesure de justifier, le cas échéant, du respect de la priorité donnée à ses propres salariés.

Le bailleur pourra également procéder ou faire procéder à toute vérification utile, dans le respect des conditions d'exploitation normale des lieux.

Sanctions en cas de non-respect

En cas de non-respect des stipulations relatives à l'affectation des logements, le bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de --- jours :

- soit exiger la remise en conformité de la situation dans un délai qu'il fixera,
- soit appliquer une pénalité contractuelle dont le montant sera fixé au bail,
- soit engager la résiliation du bail dans les conditions prévues aux présentes.

Ces mesures pourront être cumulatives.

Le non-respect de l'affectation constitue un manquement grave aux obligations du preneur.

CESSION DU BAIL – TRANSMISSION DU DROIT REEL

Le preneur pourra céder tout ou partie des droits résultant du bail à construction, conformément aux dispositions légales applicables, sous réserve d'obtenir l'accord préalable et écrit du bailleur.

Toute cession devra intervenir au profit d'une personne présentant des garanties financières, techniques et juridiques équivalentes à celles du preneur initial, et s'engageant à respecter l'ensemble des stipulations du bail, notamment celles relatives à l'affectation des constructions.

La cession devra être constatée par acte authentique et notifiée au bailleur.

Le preneur restera solidairement tenu avec le cessionnaire de l'exécution des obligations résultant du bail, sauf accord exprès du bailleur le déchargeant de cette solidarité.

Apport – Transmission universelle

Les transmissions résultant d'une fusion, scission, apport partiel d'actif ou transmission universelle de patrimoine seront assimilées à une cession et soumises aux mêmes conditions d'agrément préalable du bailleur.

Sous-location – Mise à disposition

Le preneur est autorisé à mettre les logements à disposition de ses salariés, à titre onéreux ou gratuit, dans le cadre de l'objet du bail.

Toute autre forme de sous-location, mise à disposition ou occupation par un tiers est interdite, sauf accord préalable et exprès du bailleur.

En tout état de cause, le preneur demeure seul responsable vis-à-vis du bailleur de l'exécution de l'ensemble des obligations résultant du bail.

DEFAILLANCE DU PRENEUR

Principe général

Le preneur s'oblige à exécuter l'ensemble des obligations résultant du bail à construction pendant toute sa durée.

Tout manquement grave du preneur à ses obligations contractuelles, notamment en matière de réalisation des travaux, d'entretien des constructions ou d'affectation des logements, pourra entraîner la résiliation du bail dans les conditions ci-après définies.

Procédures collectives

En cas d'ouverture à l'encontre du preneur d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, le bail sera soumis aux dispositions légales applicables en matière de procédures collectives.

Dans l'hypothèse où la poursuite du bail ne serait pas décidée ou ne pourrait être assurée dans des conditions compatibles avec les stipulations contractuelles, le bailleur pourra solliciter la résiliation du bail dans les conditions prévues par la loi.

Résiliation pour manquement

En cas de manquement du preneur à ses obligations contractuelles, le bail pourra être résilié après mise en demeure adressée au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet pendant un délai de 15 jours.

Effets de la résiliation

En cas de résiliation du bail, pour quelque cause que ce soit :

- le preneur sera tenu de libérer immédiatement les lieux,
- les constructions, ouvrages et aménagements édifiés par le preneur reviendront de plein droit et gratuitement au bailleur, sans indemnité de part ni d'autre,
- le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnisation au titre des investissements réalisés.

Le bailleur pourra, le cas échéant, décider de conserver les constructions en l'état ou d'en poursuivre l'exploitation.

Sort des sommes versées

Les redevances et toutes sommes versées par le preneur au titre du bail resteront définitivement acquises au bailleur.

Aucune restitution, totale ou partielle, ne pourra être demandée par le preneur, y compris en cas de résiliation anticipée du bail, quelle qu'en soit la cause, dès lors que celle-ci est imputable au preneur ou résulte d'une procédure collective le concernant.

Indemnisation du bailleur

Le preneur restera tenu du paiement des sommes dues jusqu'à la date effective de résiliation, ainsi que de la réparation de l'ensemble des préjudices subis par le bailleur du fait de l'inexécution du bail.

MAINTIEN DE L'ACTIVITE SUR LE TERRITOIRE

Le preneur déclare que le projet objet des présentes s'inscrit dans le cadre de son activité exercée sur le territoire de la commune de Lège-Cap Ferret.

Il s'engage, pendant toute la durée du bail, à maintenir une activité effective sur le territoire de la commune ou à proximité immédiate, permettant l'affectation des logements à ses salariés.

Cessation ou transfert d'activité

En cas de cessation totale d'activité du preneur ou de transfert de celle-ci hors du territoire de la commune ou de ses environs immédiats, le preneur devra en informer le bailleur sans délai.

Dans une telle hypothèse, les parties se rapprocheront afin d'examiner les conditions dans lesquelles l'affectation des logements pourra être maintenue conformément aux stipulations du bail.

Conséquences

À défaut de solution permettant de maintenir l'affectation des logements à des salariés dans un délai de DEUX (02) mois à compter de la cessation ou du transfert d'activité, le bailleur pourra :

- soit autoriser une adaptation des modalités d'occupation des logements, dans des conditions qu'il définira,
- soit engager la résiliation du bail dans les conditions prévues aux présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est conclue sous les conditions suspensives suivantes, stipulées dans l'intérêt exclusif du bénéficiaire, qui pourra seul y renoncer en tout ou partie.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, la condition suspensive sera réputée accomplie si la partie qui y avait intérêt en a empêché la réalisation.

La présente promesse est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

Conformité du projet à l'appel à manifestation d'intérêt et au cahier des charges

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que le projet de construction porté par le bénéficiaire, tel qu'il résultera notamment de la demande de permis de construire, soit conforme :

- aux caractéristiques essentielles du projet présenté par le bénéficiaire dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt,
- ainsi qu'aux prescriptions du cahier des charges établi par la commune dans le cadre de cette procédure.

Cette conformité s'appréciera au regard :

- de la destination des constructions à usage de logement de salariés,
- des caractéristiques principales du programme (nombre de logements, typologies, implantation générale),
- et du respect des orientations architecturales, paysagères et environnementales définies par la commune.

Le bénéficiaire s'engage à élaborer et déposer sa demande de permis de construire en cohérence avec ces éléments.

La condition sera réputée réalisée dès lors que la conformité du projet aura été appréciée de manière objective au regard des critères ci-dessus par la commune, sur la base des éléments transmis, notamment du dossier de permis de construire.

À défaut de reconnaissance de cette conformité dans un délai de --- à compter du dépôt du permis de construire, la présente promesse sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, sauf renonciation du bénéficiaire.

Obtention d'un permis de construire purge de tout recours

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le bénéficiaire, à ses frais, risques et périls, d'un permis de construire portant sur la réalisation du projet de logements destiné à ses salariés, conforme aux stipulations des présentes, au

projet retenu dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt et au cahier des charges établi par la commune.

Dépôt de la demande

Le bénéficiaire s'oblige à déposer une demande complète de permis de construire dans un délai de --- à compter de la signature des présentes.

Il s'engage à constituer un dossier sérieux, complet et conforme aux règles d'urbanisme applicables, et à répondre sans délai à toute demande de pièces complémentaires de l'administration.

Obtention du permis

Le permis de construire devra être obtenu au plus tard le ---.

Il devra être :

- exprès,
- conforme au projet susvisé,
- et ne comporter aucune prescription ou réserve de nature à compromettre l'équilibre économique ou la faisabilité.

Affichage et purge des recours

Dès la notification de l'arrêté de permis de construire, le bénéficiaire s'oblige à procéder, à ses frais, à l'affichage régulier, continu et visible du permis de construire sur le terrain, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Cet affichage devra être maintenu pendant toute la durée du délai de recours des tiers.

Le bénéficiaire devra être en mesure de justifier de la continuité de cet affichage, notamment par tout moyen probant (constats d'huissier ou équivalent).

Purge des recours

La condition suspensive sera réputée réalisée lorsque le permis de construire sera devenu définitif, c'est-à-dire :

- à l'expiration du délai de recours des tiers sans recours,
- et sans retrait administratif.

Recours – Retrait – Contentieux

En cas de recours gracieux ou contentieux formé à l'encontre du permis de construire, ou de retrait administratif :

- le bénéficiaire devra en informer le bailleur sans délai,
- les parties se rapprocheront afin d'examiner les suites à donner au projet.

La condition suspensive ne sera réputée réalisée qu'en cas de rejet définitif du recours ou de régularisation du permis de construire permettant la poursuite du projet dans des conditions équivalentes.

À défaut de purge dans un délai expirant le ---, la présente promesse sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, sauf renonciation du bénéficiaire.

Diligences

Le bénéficiaire s'engage à accomplir toutes diligences utiles pour obtenir un permis de construire conforme et purgé dans les meilleurs délais.

Obtention du financement

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le bénéficiaire du financement nécessaire à la réalisation de l'opération.

Montant et caractéristiques du financement

Le bénéficiaire déclare que les conditions du financement seront les suivantes :

Montant : [●]

Durée : [●]

Taux : [●]

Ce financement devra permettre de couvrir l'ensemble des coûts de l'opération, notamment :

- le coût des travaux de construction,
- les frais d'aménagement et de raccordement,
- les honoraires, frais techniques et administratifs,
- ainsi que toutes dépenses annexes liées à la réalisation du projet.

Le bénéficiaire fera son affaire de la structuration de ce financement, qui pourra prendre toute forme (fonds propres, emprunts, crédit-bail, etc.).

Démarches du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'oblige à déposer toute demande de financement dans un délai de --- à compter de la signature des présentes et à en justifier au notaire rédacteur des présentes dans ce même délai. A défaut, les présentes seront caduques.

Il s'engage à effectuer des démarches sérieuses et diligentes auprès d'établissements financiers de son choix.

Obtention du financement

Le bénéficiaire devra justifier de l'obtention de son financement au plus tard le ---.

Cette justification pourra résulter notamment :

- d'une offre de prêt acceptée,
- ou de tout document attestant de la mise en place effective des financements nécessaires.

Défaillance du financement

À défaut d'obtention du financement dans le délai imparti, la présente promesse sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, sauf renonciation du bénéficiaire.

Diligences et bonne foi

Le bénéficiaire s'engage à ne pas faire obstacle à l'obtention du financement et à justifier, à première demande du bailleur, des démarches entreprises.