

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DESIGNATION**

**A GRIGNY (69520), 34 avenue Pierre SEMARD,**

Un tènement immobilier composé d'une construction anciennement à usage de centre aéré et de restaurant municipal et ses abords immédiats.

Soit un lot d'une superficie de QUARANTE ARES CINQUANTE ET UN CENTIARES environ au plan de division demeuré ci-annexé, à prendre sur une parcelle de plus grande importance.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AO	536	34 AV JEAN MOULIN	00 ha 40 a 51 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### **DIVISION CADASTRALE**

La parcelle originellement cadastrée section A numéro 411 lieudit 34 AV JEAN MOULIN pour une contenance de un hectare cinquante-quatre ares trente centiares (01ha 54a 30ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet des présentes cadastrée section AO numéro 536.
- Le **BAILLEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AO numéro 537.

### **EFFET RELATIF**

suivant acte reçu par Maître notaire à le ,  
publié au service de la publicité foncière de le , volume ,  
numéro .

Il est précisé que le service de la publicité foncière de LYON 4 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LYON 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

### **SERVITUDES**

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autres que celles éventuellement rapportées aux présentes.

Il est rappelé que le terrain objet des présentes étant issu d'une division cadastrale, tous les accès, chemins, ouvertures ou tracés de canalisation existant au jour de la division seront considérés, par application des articles 692 et 693 du Code civil, être bénéficiaire de servitude par destination du père de famille.

### **AFFECTATION**

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter de résidence sociale séniors.

### SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

### DUREE

Le bail à construction sera consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE-CINQ ANS (65 ans) qui commencera à courir le                    pour se terminer le                    .

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

### LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de UN EURO (1,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile en                    termes égaux et d'avance et pour la première fois le                    .

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du                    .

Ce loyer symbolique est motivé par la consistance des constructions dont la valeur estimée en fin de bail est de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR).

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble objet de la location est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du annexé.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le **BENEFICIAIRE** prendra le bien objet des présentes dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Étant précisé que le **BENEFICIAIRE** déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir, aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;

- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le **BENEFICIAIRE** ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

#### GARANTIE D'EVICION

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le **BIEN** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

#### ÉTAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du **PROMETTANT** relativement au **BIEN**.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

À ce sujet, le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

#### CONTENANCE DE L'ASSIETTE FONCIERE

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente Promesse de Bail à construction est soumise aux conditions suspensives ci-après qui devront être réalisées, savoir :

1/ Obtention d'un état hypothécaire ne révélant pas d'inscription d'hypothèque ou de privilège ni de commandement de saisie sur le **BIEN**.

**2/ Production au BENEFICIAIRE, des titres de propriété du PROMETTANT justifiant d'un droit de propriété incommutable et d'une origine de propriété régulière et trentenaire.**

**3/ Que les biens immobiliers objet de la Promesse de bail demeurent libres de toute location et occupation et de tout mobilier ou encombrant.**

**4/ Servitudes légales, conventionnelles – servitudes d'urbanisme**

La présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'absence de servitude légale, conventionnelle ou administrative ou de droit privé autre que celles énoncées aux présentes, y compris par destination du bon père de famille, passage, cheminement, de nature à gêner ou à empêcher la réalisation du projet envisagé ou à rendre sa réalisation plus onéreuse, ou encore de nature à restreindre l'usage du BIEN ou d'empêcher la mise en œuvre du projet.

En outre, les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne devront révéler aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine ou à empêcher la réalisation du projet.

**5/ Archéologie préventive**

La présente promesse est soumise à la condition suspensive que l'éventuelle réalisation d'un diagnostic archéologique sur l'assiette foncière du projet du BENEFICIAIRE ne soit pas suivie de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totallement ou partiellement) du terrain assiette du projet du BENEFICIAIRE, soit en la modification du projet du BENEFICIAIRE, soit en la réalisation de fouilles.

Dans une telle hypothèse, les présentes seront considérées comme caduques, sauf si le BENEFICIAIRE renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

**6/ Obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire exprès, valant permis de démolir partiellement le bâti existant, ayant obtenu un caractère définitif nécessaire à la construction, sur l'assiette du BIEN sus-désigné, d'un ensemble immobilier de 40 logements locatifs sociaux sous forme de Résidence sociale Séniors d'une surface de plancher totale minimum d'environ 2.400 m<sup>2</sup>.**

Le PRENEUR précise, qu'avec l'accord préalable du BAILLEUR, il déposera une demande de permis de construire auprès des services instructeurs au plus tard le 30 juin 2024.

Le PRENEUR fera procéder, à ses frais, à l'affichage dans les formes réglementaires des autorisations obtenues, au plus tard dans le délai de quinze (15) Jours ouvrés de leur délivrance et en justifiera au PROMETTANT.

En conséquence, le délai d'obtention d'un caractère définitif par lesdites autorisations, au sens ci-après précisé, est de trois (3) mois à compter de leur délivrance.

Le caractère définitif des autorisations administratives s'entend, savoir :

1°) de l'absence pendant le délai prévu à l'article R 600-2 du Code de l'urbanisme :

(i) de recours de tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchiques exercés contre lesdites autorisations, (en ce compris toute opposition ou demande de modification ou de retrait total ou partiel quelconques adressées par un tiers à l'autorité de délivrance ou au Préfet),