



Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 10/10/2023

ID : 069-216900969-20230929-DEL\_23\_066-DE

S<sup>2</sup>LOW

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION  
COMMUNE DE GRIGNY / SFHE**

NUMERO INOT : 4423601

NUMERO DE COMPTE :

MBR/BT/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,**

**Le**

**A GIVORS (Rhône), 23 rue Denfert Rochereau, au siège de l'Office  
Notarial de Givors, ci-après nommé,**

**Maître Martin BRETAGNE, Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle « BAZAILLE & ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à  
GIVORS (69700), 23 rue Denfert Rochereau, soussigné,  
Notaire assistant le PROMETTANT.**

**Avec la participation de Maître Olivier BARLET, notaire à ECULLY  
(Rhône), assistant le BENEFICIAIRE.**

**À RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE  
BAIL À CONSTRUCTION à la requête de :**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**PROMETTANT-BAILLEUR :**

La **COMMUNE DE GRIGNY**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans la Métropole de LYON, dont l'adresse est à GRIGNY (69520), 3 avenue Jean Estragnat, identifiée au SIREN sous le numéro 216900969.

**BENEFICIAIRE-PRENEUR :**

La Société dénommée **SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES - SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.776.600 €, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE (13100), 1175, petite route des Milles CS 40650, identifiée au SIREN sous le numéro 642016703 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE.

## PRESENCE - REPRESENTATION

### PROMETTANT-BAILLEUR :

- La COMMUNE DE GRIGNY est représentée à l'acte par Monsieur Xavier ODO, son maire en exercice, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés suivant conseil municipal du ++++++

### BENEFICIAIRE-PRENEUR :

- La Société dénommée SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES - SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Philippe **NACABAL**, Directeur d'agence, domicilié professionnellement à LYON (69009) 24 Rue Laure Diébold,

Dûment habilité en vertu des pouvoirs consentis par Monsieur Brice VERHEECKE aux termes d'une procuration sous seing privé en date du ++++++, demeurée annexée.

Monsieur Brice **VERHEECKE** ayant agi en qualité de Directeur Général de la société, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de cette société en date du 20 mai 2022 et ayant tous pouvoirs en vertu de l'objet social, des dispositions statutaires et de la Loi.

### DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant le PROMETTANT :**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant le BENEFICIAIRE:**

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Les mots "**PROMETTANT**" ou "**BAILLEUR**" désignent le ou les promettants, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**BENEFICIAIRE**" ou "**PRENEUR**" désignent respectivement le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contractent les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**BIEN**" désigne le bien objet de la présente promesse.

**Préalablement à la promesse synallagmatique de bail à construction objet des présentes, il est exposé ce qui suit :**

### EXPOSE

#### PROPRIETE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** est propriétaire d'un terrain situé à GRIGNY (69520), 34 avenue Pierre Semard, d'une superficie de QUARANTE ARES CINQUANTE ET UN CENTIARES, qui sera plus amplement désigné ci-après.

#### CONSTRUCTIONS PROJETEES

Le **BENEFICIAIRE** se propose de faire édifier sur le terrain loué quarante (40) logements locatifs sociaux sous forme de Résidences sociales Séniors, dont :

- 11 PLAI,
- 17 PLUS,
- Et 12 PLS.

Ceci exposé, il est passé à la promesse de bail à construction.

#### PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION

Le **PROMETTANT** promet de manière ferme et irrévocable de donner à bail à construction au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à louer à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit.

#### DELA

La promesse est consentie pour un délai expirant le \_\_\_\_\_, à seize heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

#### REALISATION

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai indiqué ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Martin BRETAGNE, notaire à GIVORS (Rhône), avec la participation de ++++++

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai. Le bail devra être alors réalisé aux conditions convenues sous un délai de \_\_\_\_\_ jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, cette offre, pour être valable, devra être précédée ou accompagnée du versement par

virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.
- Aux frais de réalisation.
- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

### CARENCE

Dans le cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les présentes deviennent caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

### CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, et de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra pas non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

### JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail à construction par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

### BAIL A CONSTRUCTION

Le **PROMETTANT**, par ces présentes, promet de donner à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au **BENEFICIAIRE** qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit.