

**Charte relative aux conditions de vente de 1 lot de terrain communal  
Rue des anciens combattants  
Commune de La Grée St Laurent**

**Exposé préalable**

En raison d'une conjoncture économique difficile et d'une désertification des habitants et de primo-accédants vers les zones péri-urbaines et urbaines, les terrains aménagés par la municipalité n'ont pas reçu le succès escompté début 2016, 3 lots restaient invendus sur les 4.

En considération de ces éléments et d'une politique de revitalisation et de redynamisation du bourg voulu par les municipalités précédentes et actuelle, les élus ont proposé la mise en vente des 3 lots non bâtis au prix de 1.00€ le m<sup>2</sup>.

Ce projet de vente des lots à 1.00 €uros le m<sup>2</sup> engagé par la Municipalité a fait l'objet de délibérations du Conseil Municipal.

Ce projet est destiné à répondre à un double objectif :

1. Valoriser l'investissement réalisé précédemment par la commune pour l'aménagement de ces terrains en vue de densifier et d'homogénéiser les constructions en centre bourg.
2. Permettre d'accroître la population implantée sur la commune en favorisant l'accession à la propriété et à la résidence principale d'une population jeune déjà implantée sur le territoire.

La démarche de la commune est donc réalisée dans un intérêt collectif d'accroître la population et de valorisation des investissements déjà réalisés.

Avec cette action commerciale, 2 lots ont été vendus. Il reste 1 lot.

Cependant par l'adoption d'une charte fixant les conditions de vente de ce lot, la municipalité veut éviter que les efforts financiers réalisés pour cette opération soient détournés à des fins spéculatives (revente à court terme, construction d'une résidence secondaire...) à l'effet de satisfaire des intérêts purement privés et détourner ainsi l'intérêt collectif.

**I. Régime juridique de la charte :**

**Article 1 : le Champ d'application territorial de la charte**

La présente charte s'applique sur l'emprise du terrain communal situé sur la commune de La Grée St Laurent, rue des anciens combattants cadastré ZD 162 d'une superficie 763 m<sup>2</sup>.

**Article 2 : l'objet de la charte**

## **Article 2 : l'objet de la charte**

La présente charte a pour objet de définir et règlementer conventionnellement les conditions générales des ventes qui seront consenties par la commune aux acquéreurs et les modalités de revente par ces derniers le cas échéant.

## **Article 3 : l'opposabilité et la force juridique**

Les règles visées par la présente charte s'imposent :

Dans les rapports résultant de la commercialisation du lot entre la commune et les propriétaires successifs du lot, la régularisation d'actes de vente à 1€ le m<sup>2</sup> entraîne de plein droit l'adhésion à la présente charte. En outre l'acquéreur initial s'engage en cas de revente à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre en ses lieux et place les obligations prises en vertu de la présente charte.

Cette charte sera mentionnée et annexée dans tout acte notarié constatant un transfert de propriété. Les actes qui seraient conclus en méconnaissance de cette charte seront réputés nuls.

Le respect des règles issues de la présente charte sera assuré par le Maire de la commune.

## **Article 4 : Durée de l'opération :**

Le prix de 1 euro/m<sup>2</sup> restera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019.

## **II. Acquisition et revente des lots :**

### **Article 5 : l'acquisition des lots**

#### **La remise du dossier de candidature :**

Le dossier de candidature devra être remis obligatoirement en mairie par le futur acquéreur (détail des éléments à fournir en annexe 1). Un reçu sera remis à la personne qui a déposé le dossier.

#### **La sélection des candidatures :**

Chaque dossier fera l'objet d'un examen par une commission composée d'élus qui se réuniront pour attribuer le lot à vendre. Cette commission se réunira jusqu'à la vente du lot.

#### **Les critères d'attribution :**

En cohérence avec les objectifs définis aux termes de l'exposé préalable de la présente charte, le conseil municipal a décidé après délibération en date du 15 février 2019 de retenir les critères suivants pour le choix des candidats:

- **L'obligation de construire une maison à usage d'habitation pour constituer sa résidence principale est incontournable et non négociable pour l'acquéreur du lot.**
- **Solvabilité : le candidat devra fournir une attestation de banque confirmant sa capacité à financer la construction d'une maison.**
- **La commission sera particulièrement sensible aux dossiers des primo-accédants.**

Le conseil municipal sur avis de la commission validera par délibération la candidature retenue. Une notification écrite sera envoyée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. A réception de cette notification l'acquéreur devra régulariser un compromis de vente. A défaut, il sera considéré comme ayant renoncé à son projet et le lot qui lui a été attribué pourra être proposé à un autre acquéreur.

### **Conditions suspensives à l'acte de vente :**

Le compromis de vente devra comporter obligatoirement les conditions suspensives suivantes :

1. La condition suspensive de l'obtention du permis de construire.
2. la condition suspensive de l'obtention d'un prêt destiné à financer l'acquisition du terrain et la construction de la maison d'habitation. L'acquéreur devra notifier au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les 8 jours de leur réception, les offres à lui faites par le prêteur.
3. la condition suspensive d'acceptation de la présente charte.

L'acte authentique de vente constatant le transfert de propriété du lot ne sera réalisé qu'après la levée de ces trois conditions suspensives.

### **Article 6 : l'obligation de construire une maison d'habitation**

L'obligation de construire une maison à usage d'habitation pour constituer sa résidence principale est incontournable et non négociable pour l'acquéreur du lot.

L'acquéreur doit prendre l'engagement de faire édifier sur le terrain acquis, au prix d'un 1,00 euro le m<sup>2</sup> TTC, une maison à usage d'habitation constituant sa résidence principale : La notion de la résidence principale s'entend d'un logement occupé au moins 8 mois par an. Cet engagement est inclus dans le dossier de candidature à l'achat du lot.

### **Article 7 : Délai de mise en œuvre et pénalités de retard**

**L'acquéreur s'engage à achever la construction de la maison au plus tard pour le 31 décembre de la troisième année suivant celle au cours de laquelle le terrain a été acquis. La date de dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux déposée en mairie faisant foi.**

A défaut, deux possibilités :

1. l'acquéreur sera redevable d'une pénalité de Cinq milles euros (5000 €) au profit de la mairie de La Grée Saint Laurent par année de retard commencée.
- OU,
2. Le terrain sera rendu à la commune de La Grée Saint Laurent.

Ces 2 options seront négociées entre l'acquéreur et le conseil municipal.

**Article 8 : revente du terrain nu**

Pendant une durée de 10 ans à compter de la date d'acquisition et en cas de non construction, le terrain ne pourra être revendu à un prix excédant 1 euro/m<sup>2</sup>. A défaut, la plus-value sera reversée à la mairie de La Grée Saint Laurent.

L'acquéreur  
Lu et approuvé

Le Maire de La Grée St Laurent

**Annexe : Dossier de candidature :**

Éléments à fournir :

- Coordonnées précises : Nom, adresse, n° de téléphone,
- Situation familiale,
- Situation professionnelle ; employeur,
- Désignation du lot souhaité pour l'acquisition.
- Engagement écrit de faire édifier sur le terrain acquis, au prix d'un 1,00 euro le m<sup>2</sup>, une maison à usage d'habitation.
- Attestation de banque confirmant la capacité à financer la construction d'une maison.
- Présentation sommaire du projet de construction.