

Charte relative aux conditions de vente des lots du Lotissement communal de la Gare GUISCRIF

Exposé préalable

Par arrêté de lotir de Monsieur le Préfet du Département du Morbihan en date du 1^{er} février 2007 sous le numéro LT 56 081 06A3001, il a été approuvé la constitution d'un lotissement communal sur la parcelle cadastrée section YL numéro 40 située sur la Commune de GUISCRIF consistant en la création de 33 lots.

En raison notamment d'une conjoncture économique néfaste et d'une désertification des habitants vers des zones péri-urbaines ou urbaines, ce lotissement n'a pas reçu le succès escompté ; en 2015, seulement 5 lots ont été vendus.

En considération de ces éléments et d'une politique de revitalisation et redynamisation souhaitée par la municipalité existante, les élus ont proposé la mise en vente des lots non bâtis situés dans ce lotissement au prix de 1,00 € / m².

Ce projet de vente des lots à 1,00 € T.T.C. / m² engagé par la municipalité est destiné à répondre à un double objectif :

1/ Permettre aux jeunes couples de la commune d'accéder à la propriété à titre de résidence principale et d'assurer ainsi une stabilité par l'accession à la propriété d'une population jeune déjà implantée sur le territoire de la Commune.

2/ Favoriser l'accueil de nouvelles familles ayant des enfants en bas âge ou susceptibles d'en avoir afin de maintenir les effectifs des écoles et le fonctionnement des commerces et services de proximité sur la commune.

La démarche de la commune est donc réalisée dans un intérêt collectif.

Cependant, par l'adoption d'une charte fixant les conditions de vente des lots du Lotissement communal de la Gare à GUISCRIF, la municipalité souhaite 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.

I. Régime juridique de la charte

Article 1

Champ d'application territorial de la charte

La présente charte s'applique sur l'emprise du lotissement communal de la Gare situé sur la Commune de GUISCRIF, ayant fait l'objet de l'arrêté de lotir délivré par Monsieur le Préfet du Département du Morbihan en date du 1^{er} février 2007, sous le numéro LT 56 081 06A3001, à l'exclusion des lots déjà cédés par la Commune avant l'adoption de la présente charte, à savoir les lots n°1, n°3, n°5, n°6 et n°10 ainsi que le lot n°11.

Article 2

Objet

La présente charte a pour objet de définir et réglementer conventionnellement les conditions générales des ventes qui seront consenties par la Commune aux acquéreurs de lots du lotissement communal et les modalités de revente par ces derniers, le cas échéant.

Article 3

Opposabilité et force juridique de la charte

Les règles visées par la présente charte s'imposent :

Dans les rapports résultant de la commercialisation des lots entre la Commune et les propriétaires successifs des lots, la régularisation d'actes de vente au prix de 1,00 € T.T.C. / m² entraîne l'adhésion de plein droit à la présente charte.

En outre, l'acquéreur initial s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre, en son lieu 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.

II. Acquisition et revente des lots

Article 4

Acquisition des lots

Les lots sont commercialisés par la Commune de GUISCRIF.

Retrait des dossiers

Des dossiers de candidature pourront être retirés à la Mairie, aux horaires habituels d'ouverture au public ou téléchargés depuis le site internet de la Commune. Chaque candidat devra sélectionner deux lots sur lequel il envisagerait de construire, en précisant un ordre de préférence du lot qu'il souhaiterait acquérir en priorité.

Remise des dossiers de candidature et sélection des candidatures

L'opération de vente est prévue jusqu'au 31 octobre 2016.

Les dossiers de candidature complets devront être remis en Mairie. Chaque dossier sera numéroté par ordre d'arrivée. Chaque dossier fera l'objet d'un examen par une commission qui se réunira mensuellement pour attribuer les lots à vendre. Cette commission se réunira mensuellement jusqu'à la vente de l'ensemble des lots ou jusqu'à la date limite de cette opération.

La préférence, eu égard aux critères ci-dessous visés, sera donnée aux candidats ayant déposé leur dossier les premiers.

Critères d'attribution

Si le nombre de candidats à l'acquisition dépasse le nombre de lots vendus, et en cohérence avec les objectifs définis aux termes de l'exposé de la présente charte, le Conseil municipal de la commune de GUISCRIFFF a décidé, par délibération n°76 en date du 30 octobre 2015, de retenir les critères suivants afin de départager les candidats à l'acquisition :

Seront ainsi considérés comme prioritaires :

Les couples primo-accédants avec enfant(s) à charge ou à venir ;
Les familles résidant actuellement à Guiscriff ;

Le Conseil municipal, sur avis de la commission, validera par délibération les candidatures retenues ainsi que le lot attribué à chaque candidat. Une notification d'attribution sera envoyée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. A réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, l'acquéreur devra régulariser un compromis de vente dans un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut, il sera considéré comme ayant renoncé à son projet et le lot à lui attribué pourra être proposé à d'autres candidats.

Modalités de cession

Préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, l'attribution d'un lot donnera lieu à la signature d'un compromis de vente entre le candidat attributaire et la Commune.

Le compromis de vente devra comporter les conditions suspensives suivantes :

1/ Condition suspensive d'obtention d'un permis de construire d'une maison individuelle dans un délai de cinq mois suivant la date de régularisation du compromis de vente. Ce délai pourra être prorogé pour un délai ne pouvant excéder deux mois par autorisation spéciale de la Commune.

2/ Condition suspensive de l'obtention du prêt destiné à financer l'acquisition et la construction de la maison d'habitation. L'acquéreur devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

L'acte authentique de vente constatant le transfert de propriété ne sera réalisé qu'après levée des deux conditions suspensives sus énoncées.

Article 5

Obligation de construire une maison à usage d'habitation constituant sa résidence principale

L'acquéreur doit prendre l'engagement de faire édifier sur le terrain acquis au prix de 1,00 € T.T.C. / m² une maison à usage d'habitation constituant sa résidence principale.

Il devra avoir achevé sa construction dans un délai de 2 ans à compter de la date de régularisation de l'acte authentique de vente, l'achèvement étant réputé acquis par le dépôt en Mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Ce délai d'exécution pourra être prolongé, d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si une inobservation est due par un cas de force majeure laissé à l'appréciation de la Commune, et ce par autorisation écrite de la Commune. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

La notion de résidence principale s'entend d'un logement occupé au moins huit mois par an.

En cas de démembrement de propriété, cette obligation ne s'applique qu'à l'égard de l'usufruitier.

En conséquence, le logement construit ne pourra en aucun cas être affecté à de la location meublée

ou nue ou à usage de résidence secondaire.

Cette occupation à titre de résidence principale devra se poursuivre pendant un délai de 10 ans à compter de la date de régularisation de l'acte authentique de vente.

La Commune pourra durant ce délai de 10 ans exiger de l'acquéreur que lui soit fourni tout justificatif et procéder à tout contrôle et vérification.

Toutefois, en cas de force majeure à caractère familial ou professionnel laissé à l'appréciation de la Commune, une demande écrite pourra être sollicitée à l'effet de déroger à l'obligation d'occupation dudit logement à titre de résidence principale.

En cas de non-respect de l'une des obligations ci-dessus énoncées, l'acquéreur ou toutes autres personnes tenues à l'exécution de la présente charte devra verser à la Commune, conformément aux articles 1152 et 1229 du Code civil, une indemnité à titre de clause pénale égale d'ores et déjà fixée à 19 € par m² du terrain.

Le propriétaire, par l'adhésion à la présente charte, s'oblige à verser le montant de la clause pénale en cas de mise en œuvre de celle-ci à la demande de la Commune, à première demande de la Commune et sous les réserves fixées à l'article 1152 du Code civil.

Sous réserve du versement de cette somme par le propriétaire défaillant, la Commune renoncera à tout autre recours.

Article 6

Principe d'inaliénabilité de revente du lot dans les dix ans de l'acquisition

L'acquéreur s'engage aux termes de la présente charte à occuper le logement qu'il aura construit pendant un délai de 10 ans à compter de la date de régularisation de l'acte authentique de vente.

En conséquence et sous réserve des dispositions qui suivent, l'acquéreur du lot s'interdit toute aliénation dans un délai de 10 ans à compter de la date de régularisation de l'acte authentique de vente. Toute cession intervenant en contravention de cette clause d'inaliénabilité conventionnelle temporaire sera sanctionnée par la nullité.

Ne sont pas concernées les adjudications ou cessions de gré à gré ordonnées par autorité de justice et les mutations à titre gratuit pour cause de décès.

En outre, cette clause d'inaliénabilité n'est pas opposable aux banques et établissements financiers ayant fourni les deniers nécessaires à l'acquisition et/ou à la construction ou ayant octroyé d'un nouveau prêt destiné à rembourser le prêt initialement contracté pour l'acquisition et/ou à la construction.

Dérogation au principe d'inaliénabilité : l'autorisation spéciale donnée par la Commune

Il pourra être dérogé au principe d'inaliénabilité ci-dessus visé, si le propriétaire justifie d'un cas de force majeure. Sont notamment admis au titre des cas de force majeure le décès du propriétaire ou de son conjoint ou du partenaire pacsé ou concubin notoirement connu, la mutation professionnelle du propriétaire ou de son conjoint ou du partenaire pacsé ou concubin notoirement connu à plus de 70 Kms du lieu de domicile, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le remboursement du prêt nécessaire au financement du projet de construction.

A cet effet, tout projet de mutation à titre onéreux portant sur un terrain bâti ou non bâti, inclus dans le champ d'application territorial défini à l'article 1 de la présente charte, intervenant dans les 10 ans de la signature de l'acte authentique, devra être porté à la connaissance de la Commune de GUISCRIF, par lettre avec accusé de réception au moins deux mois préalablement à la signature de l'acte notarié régularisant ladite mutation.

La lettre informant la Commune de GUISCRIF du projet de mutation devra comporter :

- . Le motif de la mutation et les pièces justificatives destinées à permettre à la Commune d'apprécier le cas de force majeure.
- . L'identité du propriétaire.
- . La désignation du futur ou des futurs propriétaires (en cas de mutation au profit de personnes physiques, l'état civil complet, adresse, profession, charges de famille ; en cas de mutation au profit

d'une personne morale l'extrait K-Bis en cas de mutation à une personne morale et l'état civil complet, adresse, profession, charges de famille des associés).

- . La désignation du terrain vendu (références cadastrales et numéro de lot) ;
- . Le type de la mutation à titre onéreux ;
- . Le montant de la mutation.

La Commune disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception pour faire connaître sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, la cession pourra être librement réalisée. Dans ce cas, le nouvel acquéreur devra respecter les engagements souscrits par l'acquéreur initial, en ses lieux et place, notamment en ce qui concerne l'obligation d'occupation du bien à titre de résidence principale jusqu'à l'expiration de la période de 10 ans restant à courir à compter de la date de régularisation de l'acte authentique de vente de l'acquéreur initial.

Article 7

L'acquéreur s'engage, en cas de mutation au cours du délai de 10 ans, à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente, à faire reproduire dans l'acte authentique de vente les présentes dispositions destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par la Commune.

A l'issue de la période de 10 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente, la présente charte n'aura plus effet à l'égard du propriétaire d'origine ou des propriétaires successifs qui pourront alors librement revendre leur bien.

Le Maire,