

Affichée le 26/11/2024
Certifiée exécutoire
le 26/11/2024
Le Maire, Marie Christine
PERAUDEAU**Extrait du registre des Délibérations du 25 novembre 2024**
DELIBERATION N°

Type	Année	N° chronologique	code
DE	2024	106-2024	3-2-1



L'an deux mille vingt quatre le vingt-cinq novembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame PERAUDEAU Marie-Christine, Maire

Présents : Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Annie BAUD, Marie-Pierre LEMAU, Denis PIERRE, Georges RIGA, Bertrand ROCHE, Sandrine SAGOT, Philippe MAISSANT, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX, Christophe CANTET

Absents ayant donné pouvoir : Manuela BOISSEAU à Annie BAUD

Absents : Agnès CHARLES, Laure RAISON, Dimitri DAUDET

Absent excusé : Thierry GUILLON

Secrétaire de Séance : Georges RIGA

Date de convocation : 15 novembre 2024

REGLEMENT DE CESSIION DES BIENS COMMUNAUX

Afin de déterminer au mieux la population que le Conseil Municipal souhaite favoriser, il sera proposé aux membres du Conseil Municipal d'adopter le règlement de cession des biens communaux, pour l'opération en cours sur la ZAC FIEF DE VOLETTE nord (réalisation de 5 lots) qui permettra

- d'établir un ordre de priorité sur les candidats à l'acquisition de biens communaux
- d'introduire des clauses anti spéculatives pour la revente des lots afin d'éviter que certains acquéreurs ne profitent de cette opportunité pour revendre rapidement le terrain à un prix plus élevé.

Le dit règlement sera annexé aux actes notariés à intervenir.

Les Membres du Conseil Municipal

CONSIDERANT la nécessité pour la commune d'ARVERT de favoriser l'accueil de personnes travaillant sur la commune ou une commune limitrophe et qui souhaitent construire des résidences principales sur la commune après en avoir délibéré
à l'unanimité

ADOPTENT le projet de règlement de cession des biens communaux joint en annexe de la présente délibération pour les 5 lots de la ZAC FIEF DE VOLETTE NORD.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS	
Pour	17	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Annie BAUD, Marie-Pierre LEMAU, Denis PIERRE, Georges RIGA, Bertrand ROCHE, Sandrine SAGOT, Philippe MAISSANT, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX, Christophe CANTET	Manuela BOISSEAU	
Contre	0		Exprimés	17
abstentions	0		Majorité	9

Au registre sont les signatures.

Le Maire, Marie Christine PERAUDEAU



AR Prefecture

017-211700216-20241125-106_2024-DE
Reçu le 26/11/2024

Règlement de cession de biens communaux

La Commune d'ARVERT dispose d'un patrimoine foncier qui pourra être vendu selon les projets communaux. Il s'agit soit de lots dans le cadre d'opération de lotissements communaux soit de maison pouvant être réhabilitée pour être habitée. Il est précisé que le présent règlement ne s'applique pas

- aux opérations concernant la cession de lots dans le cadre de lotissements à vocation commerciale ou de la cession de cases commerciales.
- aux opérations d'ensemble comprenant la réalisation de logements à loyers modérés

Le présent règlement a pour objet d'assurer une transparence dans les opérations de commercialisation.

ARTICLE 1

La vente des biens communaux (lots de lotissement ou maison individuelle hors opération d'ensemble) est réservée exclusivement aux personnes physiques. Les candidatures d'un professionnel de l'immobilier, promoteur, marchand de biens ou destinées à un bien autre que la résidence principale seront déclarées irrecevables.

L'acquéreur prendra l'engagement de construire une maison d'habitation ou de réhabiliter la maison pour constituer sa résidence principale et permanente.

Les prix comprennent :

- le bornage de la parcelle
- les coffrets de branchements de réseaux

Les prix ne comprennent pas :

- les droits de branchement
- les frais d'actes notariés
- la taxe d'aménagement liée au permis de construire

ARTICLE 2

L'attribution de la cession du bien sera faite selon un ordre de priorité établi entre les candidats. L'équipe municipale souhaite favoriser le parcours résidentiel des ménages, résidant et/ou travaillant sur la commune et permettre l'accession à la propriété y compris pour des ménages aux revenus modérés.

Pour répondre à ces objectifs, un système de pondération permettant d'établir un ordre de priorité des candidats est institué. Ainsi, les informations demandées dans la constitution du dossier de candidature devront impérativement être complétées pour déterminer le nombre de points obtenus pour chaque dossier. Tout dossier incomplet sera classé sans suite.

Tableau de pondération :

Situation du ménage	Points
Liens avec la commune	
Un des membres du foyer candidat réside ou travaille dans la commune	3*
Un des membres du foyer candidat travaille dans une commune limitrophe de la commune d'ARVERT	1*
Un des membres du foyer candidat a un lien générationnel (ascendance directe avec un habitant de la commune) ou est investi dans la vie locale	1*
Situation du candidat	
Un des membres du foyer candidat est primo accédant	3
Le foyer est propriétaire d'un logement qui n'est plus adapté à sa situation : état de santé, situation familiale, taille du logement (à préciser dans le dossier de candidature)	1

AR Prefecture017-211700216-20241125-106_2024-DE
Reçu le 26/11/2024Situation familiale
Enfant 0 à 18 ans

2

TOTAL

* points non cumulables si deux conjoints respectent le critère

Si deux ou plusieurs candidats sont classés ex-aequo pour un même lot, les dossiers seront examinés par ordre d'arrivée.

ARTICLE 3 - CLAUSES ANTI SPECULATIVES pour la revente de lots

Article 3-1 : Principe d'inaliénabilité du lot dans les dix ans de l'acquisition.

L'acquéreur du lot s'engage aux termes du présent règlement à occuper la maison à usage de résidence principale, pendant une durée égale au moins à 10 ans, à compter de la date de signature de l'acte authentique.

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

Article 3-2 : Dérogations au principe d'inaliénabilité : l'autorisation spéciale de la Commune.

Il pourra être dérogé à l'article 3-1 du présent règlement

- En cas de mutation à titre onéreux :

Si le vendeur démontre qu'il ne réalise pas de plus-value. Il est ici précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers.

ET

Si la personne justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont ici admis de manière restrictive une mutation professionnelle ou un changement d'emploi à plus de 50 Km du lieu du précédent travail, une séparation, rupture de PACS, veuvage ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction, une perte d'emploi. Toute fraude ou fausse déclaration concernant l'évolution d'une des situations précitées entraînera la mise en oeuvre du pacte de préférence prévue à l'article.

- En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession).

La demande de dérogation de la Commune d'ARVERT ne vaut pas renonciation au bénéfice du pacte de préférence stipulé ci-après.

Article 3-3 : Principe de la notification de toute mutation à titre onéreux.

En cas de dérogation accordée en application de l'article ci-dessus, tout projet de mutation à titre onéreux portant sur un terrain bâti ou non bâti, intervenant dans les dix ans de la signature de l'acte authentique, devra être portée à la connaissance de la Commune d'ARVERT, par lettre avec accusé de réception dans un délai de deux mois préalablement à la signature de l'acte notarié régularisant ladite mutation.

La lettre informant la Commune d'ARVERT du projet de mutation devra comporter :

Le nom de l'acquéreur du terrain ;

La désignation du terrain vendu (références cadastrales et numéro de lot) ;

Le montant de la vente du terrain vendu par la Commune d'ARVERT

Si le terrain a été bâti, le montant des factures de la construction ;

La date de l'acte notarié de la vente du terrain vendu par la Commune d'ARVERT

La désignation du futur ou des futurs propriétaires ;

L'état civil complet, adresse, profession, charges de famille (en cas de mutation à un ou des personnes physiques) ;

Le type de la mutation à titre onéreux ;

Article 3-4 : Vente dans le délai de 10 ans par autorisation spéciale.

a) Régime juridique du Pacte de Préférence.

Rappel : la Commune, par l'effort financier qu'elle consent en vendant à un prix en deçà du marché, souhaite que les objectifs pour lesquels le lotissement a été créé et les orientations dessinées pour sa commercialisation ne doivent pas être remis en cause par la spéculation foncière. Autrement dit, les accidents de la vie touchant les acquéreurs dans leur parcours ne doivent pas empêcher les objectifs initialement définis pour la réalisation de cette opération de se concrétiser.

Pour éviter ces dérives, le présent règlement prévoit que l'attributaire du lot consent à la Commune d'ARVERT un droit de préemption conventionnel, appelé pacte de préférence, inséré dans l'acte authentique de vente. Le droit de priorité donne à la Commune, un droit de créance alors que l'attributaire du lot est tenu d'une obligation de ne pas faire. Le promettant est tenu de proposer à la Commune le bénéfice de la convention qu'il entend conclure. Toute convention contractée avec un tiers, en violation du Pacte de Préférence donnera droit à la Commune bénéficiaire de ce pacte d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur.

Ainsi défini, par ce Pacte de Préférence, la Commune d'ARVERT pourra exercer la faculté de se substituer à l'acquéreur, figurant dans la notification à l'article 3-1 du présent règlement dans les deux mois prévus par ce même article. De la même manière, la Commune d'ARVERT pourra substituer, dans ce même intervalle de temps, une personne de son choix répondant aux objectifs originels poursuivis par la réalisation du lotissement. La fixation du montant dépendra notamment de la nature du bien en vente (immeuble bâti ou non bâti). Les modalités étant fixées ci-après.

Le présent règlement s'applique aux acquéreurs potentiels dans le délai de 10 ans : le report du délai de 10 ans s'applique à la date de signature de l'acte de cession.

b) Terrain non bâti : pacte de préférence bénéficiant directement à la Commune.

Première Hypothèse : vente correspondant aux objectifs définis par la réalisation du lotissement.

Si le vendeur est autorisé à vendre dans les conditions fixées par l'article 3 de la présente et cède à une personne répondant aux critères définis à l'article 2 du règlement, la Commune n'interviendra pas dans le bon déroulement de la vente.

Deuxième Hypothèse : vente ne correspondant pas aux objectifs définis par la réalisation du lotissement.

Si la vente ne se réalise pas aux conditions exigées et que l'acquéreur choisi par l'attributaire du lot ne répond pas aux critères définis à l'article 2, la Commune pourra se substituer à l'acquéreur au moyen du Pacte de Préférence visé par le présent article. Dès lors, la vente par l'attributaire du lot au profit de la Commune sera régularisée par acte authentique.

Le prix de la vente comprendra le prix du terrain initial augmenté des frais d'acte (frais de notaire, de géomètre) s'agissant de la première vente. Le prix de vente devra rester 25 % en dessous du prix du marché.

c) Vente portant sur un terrain déjà bâti : pacte de préférence bénéficiant à toute autre personne choisie par la Commune et subrogé dans les droits de la Commune.

Première Hypothèse : vente correspondant aux objectifs définis par la réalisation du lotissement.

Si le vendeur est autorisé à vendre dans les conditions fixées dans le présent règlement et cède à une personne répondant aux critères définis à l'article 2 du règlement, la Commune n'interviendra pas dans le bon déroulement de la vente.

Deuxième Hypothèse : vente ne correspondant pas aux objectifs définis par la réalisation du lotissement.

Si la vente ne se réalise pas aux conditions exigées par le présent règlement et que l'acquéreur choisi par l'attributaire du lot ne répond pas aux critères définis à l'article 2, la Commune pourra se substituer à l'acquéreur

AR Prefecture

017-21170021 au moyen du Pacte de Préférence
Reçu le 26/11/2024

la Commune sera régularisée par acte authentique. Dès lors, la vente par l'attributaire du lot au profit de la Commune sera régularisée par acte authentique.

Le prix de la vente comprendra le prix du terrain initial augmenté des frais d'actes (frais de notaire, de géomètre) s'agissant de la première vente. Il comprendra également le prix de la construction édifiée.

Il convient de préciser que seul sera pris en compte, pour l'expertise de la maison, le prix de réalisation de la construction et non la valeur vénale de cette dernière. Autrement rédigé, la Commune se portera acquéreur au coût d'édification de la construction et non au prix de la construction dans son environnement.

La Commune mandatera, à ses frais, un expert chargé d'évaluer le coût des constructions réalisées au moment de la notification de la vente prévue.

Si le vendeur, attributaire du lot, n'est pas en accord avec l'expertise réalisée, il pourra mandater un expert à ses frais aux mêmes fins.

Si les deux parties ne parviennent toujours pas à un accord, une expertise judiciaire sera sollicitée, près du TGI de LA ROCHELLE, aux frais équitables des deux parties.

Article 3-5 : Mise en oeuvre du droit de préférence.

La Commune d'ARVERT déclare qu'il est dans ses intentions de se prévaloir du pacte de préférence stipulé à son profit.

Sa renonciation ne peut résulter que d'une décision expresse notifiée au vendeur, d'une absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification prévue ci-dessus.

Si elle est expresse, la décision de la Commune quelle qu'elle soit, est notifiée tant au vendeur du lot qu'à celui qui s'en est porté acquéreur.

Article 3-6 : Principe d'intangibilité du lot.

L'acquéreur ne pourra, sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la cause, procéder à la division ou au remembrement du lot dans les dix ans de la signature de l'acte authentique.