



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 OCTOBRE 2022

N° 2022 – 89

Objet : Lotissement du Pré Joli (Pierre Longue) – Vente des lots.

Rapporteur : Madame LEMAIRE

L'an deux mille vingt-deux, le onze octobre à dix-huit heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal se sont réunis, en session ordinaire, dans la salle de ses délibérations à l'Hôtel de Ville, 5 rue Jules Ferry, sur la convocation qui leur a été adressée par Madame QUELLARD, le cinq octobre conformément aux articles L 2121-10 et 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient présents :

Mme QUELLARD, Maire.

Adjoint(s) :

M. BRUNEAU, Mme LEMAIRE, Mme LE BIHAN-PENNANROZ, M. CABELLIC, Mme NOBLET-GAUDET, M. BEAUPÉRIN, Mme CAUBEL, M. LEGRAND.

Conseillers Municipaux :

Mme FALLER, M. POIGNAN, Mme BLANCHET, M. BOURDIC, Mme VIGOUROUX, M. LACROIX, Mme PONTTHOREAU, M. GOUGEON, Mme DREZEN, Mme THOBIE, Mme PERROT, M. AUBINEAU, Mme BALLY, M. FLORIMOND, M. BODEN.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

M. BOUCHER représenté par M. BRUNEAU
M. EVAIN, représenté par Mme QUELLARD
Mme JANSSEN représentée par Mme LEMAIRE

Secrétaire de séance :

Mr BODEN

Objet : Lotissement du Pré Joli (Pierre Longue) – Vente des lots.

Vu les articles L2121-29 et L2241-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu le permis d'aménager délivré en date du 17 mars 2022 et considérant qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours.

Vu la création d'un budget annexe « Lotissement de la Pierre Longue » par délibération en date du 24 mars 2021,

Vu les décisions de la commission d'attribution des marchés en date du 6 septembre 2022 portant attribution des lots de travaux de viabilisation.

Considérant les prix actuels du marché libre immobilier sur la commune et que le maintien de jeunes ménages au Croisic est une priorité,

Madame le Maire propose au conseil municipal de se prononcer sur les points suivants :

Article 1 : le lotissement objet de la présente délibération est dénommé « Pré Joli ».

Article 2 : un cahier des charges des conditions de vente de 31 lots du lotissement du Pré Joli est joint à la présente délibération. Il a pour objet de définir les conditions de vente entre la commune et les acquéreurs successifs des lots.

Les terrains étant mis en vente à un prix inférieur à celui du marché libre, le cahier des charges contient diverses clauses anti-spéculatives.

Article 3 : le prix de vente est fixé pour chacun des 31 lots à 250€ TTC le m².

Article 4 : Madame le Maire est autorisée à entreprendre toutes les démarches pour aboutir à la cession des 31 lots, par actes devant notaire.

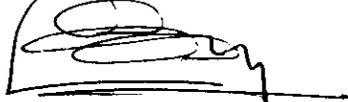
Le Conseil municipal invité à délibérer, a décidé, à l'unanimité, d'approuver les différentes propositions présentées ci-dessus.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus indiqués et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le Croisic, le 14 octobre 2022.

Le secrétaire de séance,
Jean-Luc BODEN



Le Maire,
Michèle QUELLARD



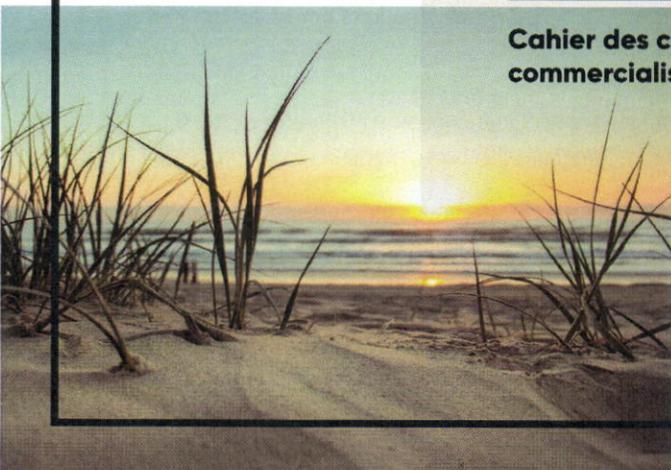
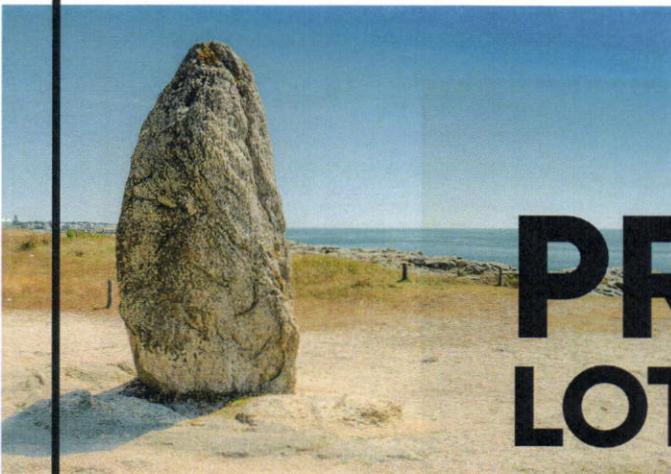
Pièces-annexes : cahier des charges + plan de prévision

VOTE DU CONSEIL MUNICIPAL :

POUR : unanimité

CONTRE :

ABSTENTION :



VILLE DU CROISIC

5, rue Jules Ferry
44 490 Le Croisic

Tél. 02 28 56 78 50

Fax. 02 40 56 79 30

Objet du règlement

Lotissement « Pré Joli »
Commercialisation des lots - terrains non bâtis

Remise des dossiers de candidature

Date limite de réception : 17 novembre 2022

PRÉ JOLI LOTISSEMENT

**Cahier des charges portant règlement de
commercialisation et conditions générales de vente**

Le ou les demandeur(s) doivent prendre
connaissance de ce document, parapher les
pages et signer en apposant la mention « lu et
approuvé » sur la dernière page

TITRE I RÈGLEMENT DE COMMERCIALISATION DES LOTS

1. Définition de l'opération

1.1 Objet de l'opération

Le présent cahier des charges a pour objet de définir et réglementer conventionnellement les conditions générales de vente qui seront consenties par les acquéreurs des lots proposés par la commune sur la zone destinée à la primo-accession située dans le quartier du Pré Joli.

La Ville du Croisic lance une procédure de cession de terrains en perspective de l'attribution de 31 lots de construction pour la réalisation de maisons individuelles faisant partie de l'opération intitulée « Pré Joli ».

Cette démarche est conduite sous l'autorité de Madame le Maire de la Ville du Croisic et tend à la cession de gré à gré de lots de construction.

Dans un souci de transparence devant les objectifs fixés, il a été décidé d'assortir le processus de sélection des candidats à l'accession, d'un dispositif particulier et opposable portant consignation des modalités de consultation et des conditions générales de vente.

Aussi, tout candidat intéressé acceptera sans réserve aucune, ni contestation, les dispositions du présent règlement.

Un dossier est mis à cet effet à la disposition des candidats, il est composé des pièces suivantes :

- Le présent règlement,
- La déclaration de candidature,
- Le plan de division, le règlement,
- Le cahier des prescriptions et recommandations architecturales du lotissement sera communiqué ultérieurement.

1.2 Descriptif sommaire de l'opération

Le lotissement « Pré Joli » est composé de 31 lots constructibles représentant 9 234 m² de surfaces cessibles, d'espaces paysagers, d'espaces de stationnement et de voies de desserte qui seront intégrées au domaine public. La superficie des lots varie entre 273 m² et 347 m² (selon documents d'arpentage).

Le lotissement est situé dans la partie rurale de la commune à proximité de la côte sauvage, d'un circuit de sentiers pédestres et non loin du centre-ville historique.



L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a nécessité la viabilisation de la zone.

Le présent cahier des charges porte ainsi exclusivement sur les modalités et les conditions de cession des 31 lots destinés à l'habitat individuel.

Le présent cahier des charges s'applique sur l'emprise du lotissement « Pré Joli », situé sur la Commune du Croisic (Loire-Atlantique), ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir n° 04404921T3001 délivrée le 17 Mars 2022, par le Maire, Michèle QUELLARD portant sur les parcelles cadastrées à la section et sous le numéro AT 275.

Le permis d'aménager a été délivré le 17 mars 2022.

Le Conseil Municipal a statué sur le prix de cession des lots, fixé à 250 € le m² pour des lots libres de constructeurs (délibération du 11 Octobre 2022).

La typologie des terrains individuels proposés à la commercialisation se caractérise comme suit :

- 31 lots libres de constructeurs correspondant à des terrains de 273 m² à 347 m²,
- Les lots 1 à 31 sont identifiés sur le plan de division ci-joint.

La grille détaillée des lots et leur prix de vente respectifs est décrite au paragraphe 3.1.

2. Organisation de la commercialisation des terrains

2.1 Conditions générales d'accessibilité

Afin de pouvoir bénéficier des conditions préférentielles de prix dans le cadre des dispositions prises en vue de favoriser l'accession à la propriété, l'acquéreur doit attester remplir toutes les conditions lui permettant de bénéficier de l'avantage accordé, à savoir :

- Être une personne physique majeure,
- Avoir un projet d'acquisition pour une **résidence principale** d'habitation limitée à un seul logement et **l'obligation d'y résider à l'année**,
- Être un ménage au sens fiscal,

Il est précisé que chaque candidat pourra postuler pour, au maximum, **deux terrains** mais ne pourra s'en voir **attribuer qu'un seul**.

Le dépôt de candidatures multiples (plusieurs dossiers pour un même lot, pour la même famille) est interdit.

En tout état de cause, la Ville du Croisic se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites.



2.2 Les modalités de sélection des futurs acquéreurs

La commercialisation des lots est organisée en 3 phases distinctes :

- la déclaration de candidature,
- le classement des candidats sur critères déterminants,
- le tirage au sort si nécessaire.

2.2.1 Constitution du dossier de candidature

Chaque candidat intéressé par la commercialisation est tenu à une déclaration de candidature qu'il souscrira.

Ce document pourra être obtenu ou retiré, sans frais, auprès de la Direction des Services à la Population, à partir du **17 Octobre 2022**.

2.2.2 Les critères déterminants

Les déclarations de candidature seront exploitées en stricte confidentialité par la Ville du Croisic, sans communication, ni aux autres candidats, ni aux tiers.

À cet effet, la commission municipale « logement » est chargée du contrôle des déclarations en se ménageant la possibilité de requérir en tant que de besoin des éclaircissements complémentaires auprès des candidats et selon le protocole suivant :

- 1) Chaque déclaration est enregistrée et inscrite sur une liste récapitulative,
- 2) La commission « logement » procède :
 - À l'examen, de chaque dossier en vérifiant sa recevabilité en fonction du présent règlement. La commission est autorisée à déclarer irrecevable toute candidature incomplète ou non-conforme au présent règlement,

En cas d'égalité absolu de plusieurs dossiers de candidature, le tirage au sort aura lieu uniquement pour départager les candidats afin qu'il n'en reste que 31.

Le Conseil Municipal a, en cohérence avec les objectifs définis par la politique d'habitat, visée au chapitre I du présent cahier des charges, décidé, dans la délibération en date 11 octobre 2022, de retenir les critères suivants afin de départager les personnes ayant proposé leur candidature :

Les critères ci-dessous seront appréciés à la date du dépôt de dossier de candidature.

Les dossiers des ménages qui sont propriétaires ou dont l'un des membres est propriétaire seront déclarés irrecevables.



Les critères d'éligibilité de cette opération sont décrits ci-dessous. Un nombre de 20 points maximum est attribué pour chaque critère.

- **Ménage** : sont considérées comme ménage au sens du foyer fiscal, les personnes vivant en couple (20 points) et les personnes vivant seules (15 points) ;

- **Être primo-accédant** : sont considérés comme primo-accédants les ménages dont aucun des membres n'a jamais été propriétaire d'un bien immobilier (20 points) ; les ménages dont au moins un des membres a été mais n'est plus propriétaire depuis plus de deux ans (5 points), les ménages dont au moins un des membres a été mais n'est plus propriétaire depuis moins de deux ans (0 points),

- **Âge du ménage** : la moyenne d'âge des membres composant le ménage est de 35 ans au plus (20 points) ; seront également pris en compte les ménages dont la moyenne d'âge sera comprise entre 35 et 40 ans (10 points) ; une moyenne d'âge supérieure à 40 ans ne se verra pas attribuer de point.

- **Enfants** : ce critère est décomposé de la façon suivante - le ménage ayant un ou des enfants

- de moins de 3 ans, ou reconnu(s) handicapé(s) âgé(s) de 10 ans au maximum, ou scolarisé(s) ou scolarisable(s) au Croisic en cycle 1 et 2 (20 points),

- scolarisé(s) ou scolarisable(s) au Croisic en cycle 3 ou reconnu(s) handicapé(s) âgé(s) entre 10 et 14 ans (15 points)

- scolarisé(s) ou scolarisable(s) au-delà du cycle 3 ou reconnu(s) handicapé(s) âgé(s) de plus de 14 ans (5 points).

- **Lieu de résidence** : ce critère est décliné de la manière suivante : le ménage habitant au Croisic et dont au moins un des membres travaille au Croisic (20 points) ; le ménage habitant au Croisic et travaillant à l'extérieur (15 points) ; le ménage habitant à l'extérieur et dont au moins un des membres travaille au Croisic (10 points) et le ménage habitant et travaillant à l'extérieur (0 points). La notion « d'extérieur » se limite au bassin d'emploi de Saint-Nazaire.

- **Ressources** : en cas d'égalité de points entre plusieurs dossiers, le barème pris en compte sera celui utilisé pour l'octroi d'un prêt PAS (prêt d'accèsion sociale) sur la base du revenu fiscal de référence figurant sur le dernier avis d'imposition. Ce critère servira de référence pour déterminer la place des candidats, en plus du nombre de points obtenus conformément aux critères présentés ci-dessus. (Le Croisic se situe en zone B1)



Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Ressources
1	30 000 €
2	42 000 €
3	51 000 €
4	60 000 €
5	69 000 €
6	78 000 €
7	87 000 €
À partir de 8	96 000 €

Madame le Maire rappelle que selon le droit positif, le conseil municipal peut valablement réserver l'acquisition des lots du quartier du Pré Joli aux jeunes ménages dès lors que les critères retenus pour l'éligibilité constituent une différence objective de situation qui permet de distinguer les candidats et que cette préférence est liée à l'objectif général poursuivi par la Commune.

2.3 L'attribution des lots

Les candidats seront informés après l'accomplissement des modalités de sélection.

Chacun devra choisir deux lots.

Les candidats sélectionnés participeront à un tirage au sort (réalisé par huissier) qui déterminera le numéro du lot qui leur est attribué. L'ordre du tirage au sort suivra la liste nominative établie en commençant par ceux qui détiennent le plus grand nombre de points. Il sera tenu compte des numéros de lots pré-choisis par les candidats à l'accession.

3. Cession des lots

3.1 Prix de vente des terrains

Le Conseil Municipal dans sa séance 11 Octobre 2022 a fixé le prix de vente des lots individuels à 250 € le m² pour les lots destinés à de l'habitat individuel.



Lot	Emprise foncière (m ²)	Prix de vente
1	273	68 250 €
2	295	73 750 €
3	300	75 000 €
4	291	72 750 €
5	342	85 500 €
6	305	76 250 €
7	293	73 250 €
8	289	72 250 €
9	276	69 000 €
10	298	74 500 €
11	334	83 500 €
12	300	75 000 €
13	296	74 000 €
14	300	75 000 €
15	281	70 250 €
16	296	74 000 €
17	346	86 500 €
18	347	86 750 €
19	346	86 500 €
20	299	74 750 €
21	296	74 000 €
22	295	73 750 €
23	289	72 250 €
24	305	76 250 €
25	281	70 250 €
26	284	71 000 €
27	346	86 500 €
28	287	71 750 €
29	278	69 500 €
30	286	71 500 €
31	274	68 500 €

L'opération « Pré Joli » fait l'objet d'un assujettissement à la TVA dans les conditions prévues à l'article 260 de l'Annexe 2 du Code Général des Impôts.



3.2 Promesse de vente

Dès que le nom des attributaires sera connu, l'ensemble des éléments sera aussitôt transmis au notaire choisi par la commune.

Les candidats retenus devront dans un délai de 30 jours à compter de la notification qui leur sera faite **par courrier recommandé** avec accusé de réception, signer une promesse unilatérale de vente chez le notaire désigné par la Mairie du Croisic afin de matérialiser leurs engagements. Lors de ce délai de 30 jours, les candidats devront présenter au notaire, l'ensemble des pièces nécessaires à la signature de la promesse unilatérale de vente (PUV).

Les candidats retenus qui renonceraient pour diverses raisons à poursuivre l'acquisition devront le signaler au plus tôt afin de permettre au candidat suivant dans l'ordre ci-dessus établi de se voir attribuer le terrain vacant. Cette faculté peut être exercée tant que la PUV n'est pas signée par l'acquéreur.

La promesse unilatérale de vente prévoira le versement obligatoire et sans délai, au notaire d'une **indemnité d'immobilisation** d'un montant équivalent à **5 % du prix de vente du terrain**. Si le candidat poursuit la procédure d'acquisition, cette indemnité s'imputera sur la somme définitive à régler.

Clauses suspensives de la promesse de vente :

a. fouilles archéologiques. La procédure d'acquisition des 31 lots sera suspendue tant que la DRAC n'aura pas levé les prescriptions archéologiques, conformément à la procédure visée par l'arrêté préfectoral en date du 29 Septembre 2022. C'est seulement à la date de la signature de l'arrêté préfectoral constatant la fin des fouilles et la levée des prescriptions que la procédure reprendra son cours.

b. obtention par l'acquéreur, dans le délai de 2 (2) mois suivant à la date de la signature de l'arrêté préfectoral constatant la fin des fouilles et la levée des prescriptions, d'une offre de prêt nécessaire au financement de l'acquisition du terrain, des frais d'acquisition de ce dernier et des frais de construction de la maison d'habitation à édifier sur ce même terrain.

c. obtention du permis de construire. attribution à l'acquéreur dans les six (6) mois suivant la date de la signature de l'arrêté préfectoral constatant la fin des fouilles et la levée des prescriptions d'un permis de construire une maison individuelle. Si le délai d'instruction de droit commun prévu à l'article R. 423-23 du Code de l'urbanisme est prorogé, le délai de six (6) mois susvisé sera prorogé d'autant. Enfin, ce même délai de six (6) pourra encore être prorogé pour un délai ne pouvant excéder deux (2) mois par autorisation spéciale de la Commune.



À défaut, cette promesse sera résolue de plein droit si bon semble à la Commune.

À défaut de réalisation de ces deux dernières conditions suspensives dans leurs délais, la promesse de vente sera nulle et non avenue.

Une fois le permis de construire délivré, le notaire disposera d'un délai maximal **d'un mois** pour procéder à la rédaction de l'acte authentique et recueillir la signature des parties.

Le prix de vente des terrains est payable dans son intégralité le jour de la signature de l'acte au notaire par virement sur son compte. Aucun fractionnement du prix de vente ne sera accepté, ni aucun différé de paiement.

Un délai obligatoire de rétractation de 10 jours est ouvert à chaque candidat : ce délai court à compter de la notification de signature de la promesse unilatérale de vente des lots aux candidats adressée par le notaire.

3.3 Dépôt du permis de construire

L'attributaire acquéreur aura un délai de 6 mois à compter à la date de la signature de l'arrêté préfectoral constatant la fin des fouilles et la levée des prescriptions afin de déposer un permis de construire conforme aux dispositions du règlement du lotissement et du cahier de prescriptions architecturales.

Passé ce délai, l'acquéreur sera considéré comme n'ayant pas convenu à son engagement de dépôt de permis de construire signé dans la promesse unilatérale de vente et sera déchu de plein droit de la promesse dont il a bénéficié et devra verser des indemnités au titre de la clause pénale. Cette clause pénale correspond au montant de l'indemnité d'immobilisation, puisque l'acquéreur déchu de ses droits liés à la PUV sera considéré comme ayant renoncé à la vente.

3.4 Impôts et taxes

Les frais d'acte seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

La taxe d'aménagement (TA) sera également exigible au titre des constructions, le taux de la TA étant de 5 % pour la Ville du Croisic et de 1.4 % pour le Département.



L'acquéreur sera également redevable de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) et de la redevance archéologique pour un taux de 0.4 %.

Pour simple information, les taux de fiscalité directe locale s'établissent ainsi pour l'exercice 2022 :

- Taxe foncier bâti : 35.39 %
- Taxe foncier non bâti : 93.23 %

4. Obligations de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage :

- à accepter le processus de commercialisation des lots définis par le présent règlement,
- à signer une promesse unilatérale de vente (PUV) dans le délai de 30 jours à compter de la notification d'attribution d'un lot, et à verser une indemnité d'immobilisation de 5 %,
- à déposer le permis de construire pour réaliser sa **résidence principale** et ce dans un délai de 6 mois à compter de la date de l'arrêté préfectoral constatant la fin des fouilles et la levée des prescriptions,
- à payer le prix d'acquisition du terrain et à déposer une provision de 500 € portant garantie du bon déroulement des travaux et de l'absence de dégradation des voiries et autres espaces communs (le jour de la signature de l'acte authentique),
- à respecter l'ensemble des délais du présent règlement,
- il s'interdit toute fausse déclaration, faute de se voir opposer la nullité de sa demande et l'engagement éventuel de sa responsabilité,
- à conserver le terrain pendant les 12 ans à compter de la signature de l'acte authentique, sauf cas de force majeure : mutation professionnelle dans un rayon supérieur à 40 km du lotissement, de divorce, de dissolution de PACS ou de séparation.



TITRE II CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Le présent titre a pour objet de fixer les conditions générales de vente des lots. Il constitue les dispositions bilatérales entre la Ville et chaque acquéreur. Il ne comporte aucune stipulation pour autrui et ne pourra en conséquence ni être opposé aux autres acquéreurs ou aux tiers, ni être invoqué par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1199 du Code Civil.

Les prescriptions du présent titre seront insérées intégralement par les soins du notaire dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives et ce pendant une période de 12 ans à compter de la signature de chaque acte authentique attribuant le terrain.

1. Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction sur son terrain d'un programme qui sera défini conformément à la procédure détaillée ci-après et qui, en tout état de cause, devra être conforme aux prescriptions du règlement de lotissement ainsi qu'au cahier de prescriptions architecturales, notamment en ce qui concerne sa destination, pendant tout le temps où ledit règlement sera applicable.

2. Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage :

- 1) À déposer, dans un délai de 6 mois à compter la date de l'arrêté préfectoral constatant la fin des fouilles et la levée des prescriptions, la demande de permis de construire, et à se conformer strictement au règlement de lotissement, au cahier de prescriptions architecturales du lotissement,
- 2) À déposer la déclaration d'ouverture de chantier dans un délai d'un mois après l'obtention du permis de construire purgé du recours des tiers (3 mois au total),
- 3) À avoir réalisé les constructions, les travaux d'aménagement extérieur du lot et, s'il y a lieu, les clôtures dans un délai de 24 mois à partir de l'obtention du permis de construire, l'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation de la déclaration d'achèvement.



3. Prorogation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus dans ce titre 2 seront, si leur inobservation ne relève pas du fait de l'acquéreur, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations, sans pouvoir excéder une période de 12 mois consécutifs.

La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

En outre et par dérogation exceptionnelle à l'article 2.3 susvisé, certains travaux de finition pourront faire l'objet d'un différé sur une période maximale de 12 mois supplémentaires.

S'il est constaté, par constat d'huissier, une interruption des travaux pendant une période de 3 mois consécutifs hors intempéries, le vendeur mettra en demeure l'acquéreur de reprendre dans un délai d'un mois l'exécution normale des travaux.

Si toutefois l'acquéreur justifie d'une impossibilité totale de poursuivre son opération de construction pour des raisons qui resteront à l'appréciation souveraine du vendeur, ce dernier examinera avec l'acquéreur les conditions d'une éventuelle cession à un tiers qui devra recueillir l'agrément du vendeur, à moins que ce dernier en décide alors de mettre en œuvre la clause résolutoire prévue à l'article 4.2 en vue de l'attribution nouvelle du lot au candidat suivant figurant sur la liste des candidats sélectionnés.

4. Sanctions à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent règlement de vente, l'acte de vente ou ses annexes, la Ville pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement et successivement dans les conditions suivantes :

4.1 Dommages et intérêts (cas particulier)

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus (Titre 2 – 2 « délais d'exécution »), la Ville du Croisic le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne le délai de l'alinéa 2 ou dans un délai de 2 mois en ce qui concerne celui de l'alinéa 3.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 3-3, l'absence de dépôt de permis de construire dans les délais susmentionnés provoque de plein droit la caducité de la promesse unilatérale de vente, ainsi que l'application de la clause pénale figurant dans la promesse unilatérale de vente sus relatée au paragraphe 3-3.



Si passé ces délais, l'acquéreur n'a pas donné suite aux mises en demeure, la Ville pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'il ne préfère recourir à des pénalités dont le montant est fixé à 1/1000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10/100 (10 %).

Lorsque le montant des pénalités dues pour le retard aurait atteint 10 % du prix de vente, la Ville pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

4.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Ville, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés (Titre 2 - 2 « délais d'exécution »), ci-dessus, ou en cas du retrait du permis de construire.

Privilège du vendeur : la cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Ville, notifiée par acte d'huissier, et ce un mois après la mise en demeure de payer, restée sans effet et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent règlement de vente des lots, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le vendeur aura le choix :

- Soit en la remise en état du terrain tel qu'il était au moment de la vente,
- Soit verser à l'acquéreur en contrepartie des travaux effectués, une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

► si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'acquéreur restitue au vendeur le terrain dans son état initial (toute altération au terrain sera effectuée aux frais de l'acquéreur), à la valeur de son prix de vente (restitution du prix de vente en principal),

► si la résolution intervient après le commencement des travaux, et si bon semble au vendeur, selon l'hypothèse visée au titre 2 - 3 « Prorogation éventuelle des délais », et outre la répétition prévue au paragraphe précédent, l'acquéreur aura le droit à une somme égale au coût réel des travaux régulièrement réalisés pour tous les ouvrages susceptibles d'être conservés par le vendeur, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée sur présentation des mémoires dûment acquittés.

En cas de désaccord entre les parties sur la valeur de reprise, celle-ci sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Ville du Croisic étant l'administration des domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas sa délégation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête du lotisseur.

Tous les frais liés à la résolution de la vente sont à la charge de l'acquéreur. Également les taxes et charges diverses liées au permis de construire resteront à la charge exclusive de l'acquéreur, sauf en cas de retrait du permis de construire.



5. Conditions de revente du bien par les acquéreurs avant le délai de 12 ans – clause pénale

La vente du terrain à bâtir objet des présentes par la commune du Croisic répond à un objectif **anti-spéculatif**.

Pour atteindre cet objectif, il est notamment favorisé l'accèsion à la propriété de personnes dont les critères de sélection ont été exposés ci-avant.

En contrepartie de leur sélection et afin d'éviter la spéculation immobilière sur le long terme, il est demandé aux acquéreurs de terrains à bâtir d'en rester propriétaire pendant **au moins 12 ans** à compter de la signature de l'acte authentique.

Les prescriptions du présent règlement de vente des lots seront insérées intégralement, par les soins du notaire rédacteur, dans l'acte de vente et dans tout autre acte futur portant transfert des droits réels. En cas de cessions successives durant les 12 premières années, les acquéreurs successifs seront tenus par les obligations à la charge de l'acquéreur initial et donc par les dispositions du présent règlement de vente des lots.

5.1 Principe d'inaliénabilité du lot dans les 12 ans de l'acquisition

L'acquéreur du lot s'engage aux termes du cahier des charges à occuper la maison à **usage d'habitation principale**, qu'il aura construite dans le délai fixé ci-dessus, pendant une durée égale **au moins à 12 ans, à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain**.

En conséquence et sous réserve des dispositions qui suivent, l'acquéreur du lot s'interdit toute aliénation dans le délai de 12 ans à compter de la date d'acquisition. Toute cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité conventionnelle temporaire sera sanctionnée par la nullité, sauf dans les cas prévus par les articles 5.2 à 5.4.

Toute location sera prohibée dans le délai initial de douze ans.

5. 2 Dérogations au principe d'inaliénabilité : l'autorisation spéciale de la commune

Sur autorisation spéciale de la commune, il pourra être dérogé à l'application des dispositions du paragraphe 5.1 dans les deux cas suivants :

- En cas de mutation à titre onéreux :
 - si l'acquéreur démontre qu'il ne **réalise pas de plus-value**. Cette mutation entraînera la mise en œuvre du pacte de préférence prévu au paragraphe 5.3 ci-après.



Toute fraude ou fausse déclaration entraînera la résolution de la vente.

La demande de dérogation adressée à la Commune n'est recevable que pour autant qu'elle est accompagnée de tous les justificatifs nécessaires. Les demandes ainsi adressées à la Commune ne pourront en aucun cas être interprétées comme emportant renonciation de cette dernière au bénéfice du pacte de préférence prévu par les dispositions du paragraphe 5.3 ci-après.

À cet effet, l'acquéreur s'engage à notifier à la commune du Croisic tout projet de cession de l'immeuble acquis intervenant dans les 12 ans à compter de la signature de l'acte authentique d'achat du terrain. Seules les mutations qui interviennent après le délai de 12 ans, échappent à cette notification. Étant ici précisé que les ayants droits sont également tenus à cet engagement.

La notification devra être faite à la Mairie du Croisic, par lettre recommandée avec accusé de réception, et devra comporter les indications suivantes :

- Nom et adresse du cédant,
- Nom et adresse du futur cessionnaire,
- Désignation de l'immeuble cédé et date d'acquisition du terrain,
- Coût de la construction du bâtiment (joindre les factures en guise de justificatifs),
- Type de la mutation (vente, apport en société, échange, donation...),

L'acte notarié constatant ladite mutation devra comporter en annexe la lettre d'information adressée à la commune du Croisic, ainsi que la réponse de ladite commune.

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

La demande de dérogation de la Commune du Croisic ne vaut pas renonciation au bénéfice du pacte de préférence stipulé à l'article ci-après. La procédure ci-dessus s'appliquera.

5.3 Vente dans le délai de 12 ans par autorisation spéciale - pacte de préférence

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 libre de l'immobilier, souhaite que les objectifs pour lesquels le lotissement a été créé et les orientations dessinées pour sa commercialisation ne soient pas remis en cause par la spéculation foncière. Autrement dit, les accidents de la vie touchant les acquéreurs dans leur parcours de vie ne doivent pas empêcher les objectifs initialement définis pour la réalisation de cette opération de se concrétiser.

Pour éviter toute dérive, le présent règlement prévoit que l'attributaire du lot consent à la Commune de Le CROISIC 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 de Le CROISIC pourra exercer la faculté de se substituer à l'acquéreur, figurant dans la notification exposée au paragraphe 5.2 ci-avant, et ce dans les deux mois de la réception du courrier recommandé.

De la même manière, la Commune 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 prix dépendra notamment de la nature du bien en vente (immeuble bâti ou non bâti), les modalités étant fixées ci-après.

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 le paragraphe 5.2 du Titre II et rétrocède à une personne répondant aux critères définis au paragraphe 2.2.2 du Titre I, 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 au paragraphe 2.2.2 du Titre I, et que l'acquéreur choisi par l'attributaire du lot ne répond pas aux critères définis, 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.

La Commune cédera ensuite le lot à un acquéreur répondant aux critères définis au paragraphe 2.2.2 du Titre I.

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 au paragraphe 5.2 du titre 2 et cède à une personne répondant aux critères définis au paragraphe 2.2.2 du Titre I, 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 au paragraphe 5.2 du titre 2 et que l'acquéreur choisi par l'attributaire du lot ne répond pas aux critères définis au paragraphe 2.2.2 du Titre I, 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 vente comprendra le prix du terrain initial augmenté du prix de la construction édifiée, l'ensemble indexé selon l'indice ICC en vigueur au jour de la transaction.

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.

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

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 SAINT-NAZAIRE aux frais équitables des deux parties.

Il est rappelé que les droits de mutation restent à la charge de l'acquéreur.

Rappel : que la vente suivante soit réalisée selon les dispositions prévues à l'article 5.2 ou 5.3, la date de l'acte authentique sera le point de départ d'une nouvelle période de 12 ans.

5.4 Mise en œuvre du droit de préférence

La Commune du Croisic déclare qu'il est dans ses intentions de se prévaloir du pacte de préférence stipulé à son profit, sur chacun des lots, pendant un délai de 12 ans à compter de la date du premier acte authentique d'acquisition de chaque lot. Au-delà, les cessions de chaque lot redeviendront libres.

Sa renonciation ne peut résulter que d'une décision expresse notifiée au vendeur ou d'une absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification prévue par l'article 3 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.



5.5 Vente au-delà du délai de 12 ans

Il est rappelé que la Ville consent à un effort financier important pour permettre aux jeunes ménages de disposer d'un terrain à un prix avantageux. Le prix de vente des terrains viabilisés du lotissement du « Pré Joli » ne correspond pas au prix du marché libre de l'immobilier.

En cas de vente du bien après la 12^e année de possession, il sera demandé au propriétaire vendeur de reverser tout ou partie de l'aide financière dont il a bénéficié au moment de l'acquisition initiale. Cette mesure s'appliquera entre la 13^e et la 20^e année de possession. Les modalités de reversement de l'aide financière se déclinent comme suit, sur la base de la somme correspondant à la différence entre la valeur du foncier viabilisé vendu par la commune (250 €/m²) et la valeur réelle de l'opération « Pré Joli » rapporté au m² :

- 13^e année : 100 %
- 14^e année : 87.50 %
- 15^e année : 75 %
- 16^e année : 62.50 %
- 17^e année : 50 %
- 18^e année : 37.50 %
- 19^e année : 25 %
- 20^e année : 12.50 %
- 21^e année : 0

La valeur réelle ne sera connue qu'à l'issue des travaux de viabilisation et constatée dans le compte administratif du budget annexe « Pré Joli ».

5.6 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.

6. Vente des lots

1. L'acquéreur ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés des affectations et des surfaces des autres lots que le sien, le plan de masse du lotissement n'ayant qu'un caractère purement indicatif. L'acquéreur ne pourra pas non plus élever de réclamation en cas de modifications apportées à la voirie et à la viabilité, en accord avec les autorités qualifiées le cas échéant.



2. L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le vendeur des dispositions de l'article 18-1 inséré par la Loi du 17 janvier 2001, dans la Loi du 27 septembre 1941 qui modifie l'article 552 du Code Civil. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite des fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives ou découverts fortuitement. Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

3. Sauf dispositions particulières figurant dans l'acte de vente, les acquéreurs acquitteront à compter du jour dudit acte, les contributions, charges et frais de viabilité de toute nature auxquels les terrains qui leur sont vendus peuvent ou pourront être assujettis.

7. Opposabilité et force juridique du cahier des charges

Le présent cahier des charges fera l'objet d'une publication au bureau des hypothèques de SAINT-NAZAIRE.

Les règles visées par le présent cahier des charges s'imposent :

- Dans les rapports résultant de la commercialisation des lots entre la Commune et les propriétaires successifs des lots.
- Tout propriétaire, en contrepartie de la sélection de sa candidature pour bénéficier d'un lot à des conditions financières avantageuses au regard du marché immobilier, sera lié par le respect des obligations qui lui sont imparties au titre du présent cahier des charges. Ces obligations ont pour objet de prévenir toute spéculation qui serait contraire à la finalité sociale de l'intervention de la Commune pour l'aménagement du quartier du Pré Joli.

La signature du présent cahier des charges, ou de tout acte emportant mutation de la propriété ou de la jouissance des lots, entraîne obligatoirement l'adhésion complète aux dispositions de celui-ci, qui sera remise à chaque contribuable de lots.

Ce cahier des charges doit être mentionné, in extenso, ou annexé dans tout acte translatif de propriété ou de jouissance qu'il s'agisse d'une première mutation ou de mutations successives de propriété ou de jouissance.

Les actes de vente, location et partage, qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seront réputés nuls.

Le respect des règles dégagées par le présent cahier des charges est assuré par le Maire de la Commune autorisé par délibération du Conseil Municipal du 11 Octobre 2022 à saisir le Tribunal de Grande Instance de SAINT-NAZAIRE.



- **Modification du cahier des charges**

Tant que les lots n'auront pas tous été vendus par la Commune, le cahier des charges pourra être modifiée par décision prise par le Conseil Municipal de la Commune du Croisic. Après la vente de tous les lots, toute modification doit faire l'objet d'une notification à l'ensemble des co-lotis par lettre recommandée avec accusé de réception, 15 jours ouvrables avant la date de réunion du Conseil Municipal, les dits co-lotis ne bénéficiant que d'un avis consultatif. Le silence gardé par les co-lotis 8 jours ouvrables, à compter de la notification vaut avis favorable. S'agissant de la lettre recommandée avec accusé de réception, l'intéressé est réputé en avoir notification à la date de la première présentation du courrier.

8. Nullité

Les actes de vente, de partage, de location qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants- cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées au présent règlement seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 12 ans à compter de l'acte, par la Ville, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

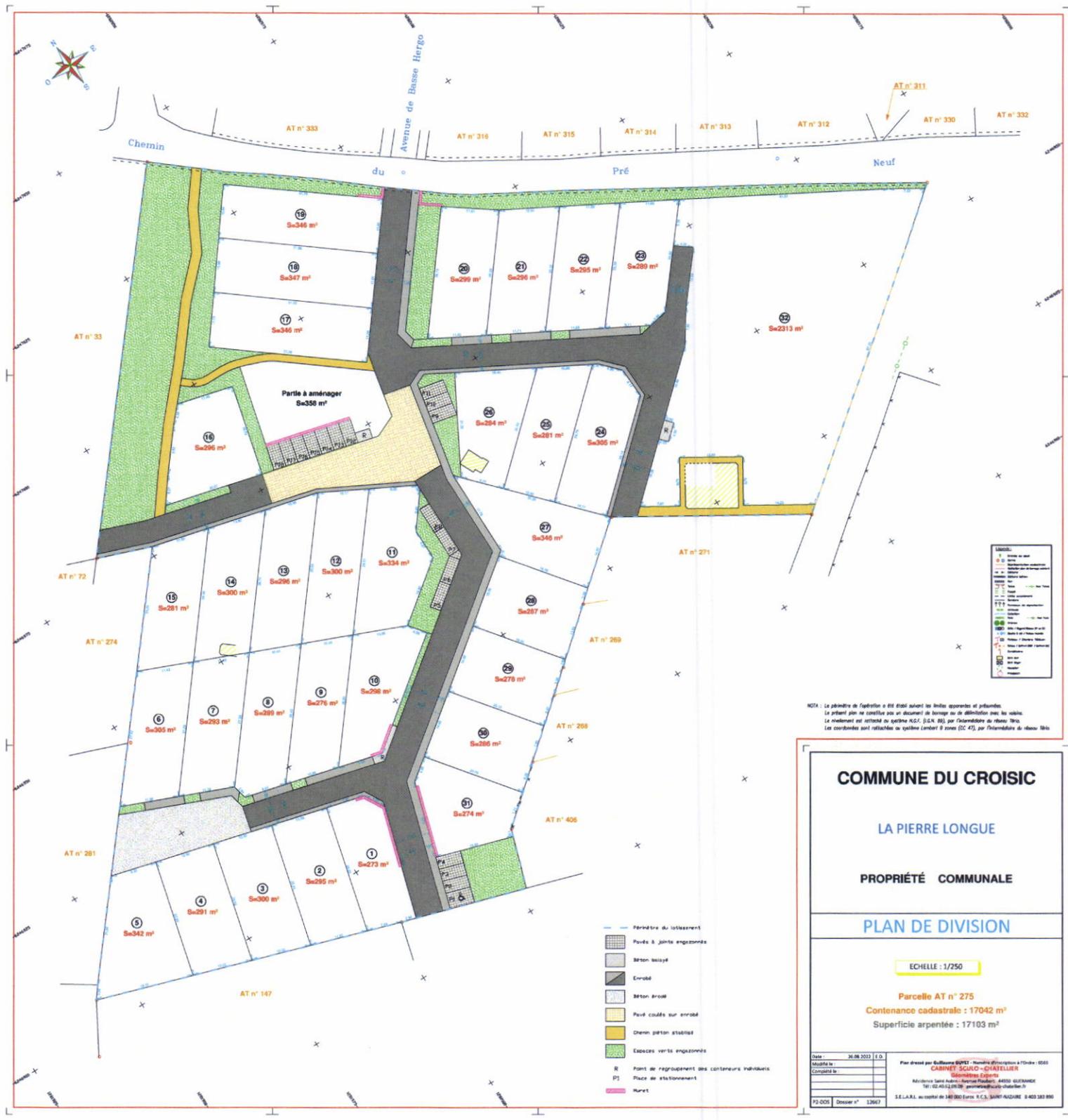
S'agissant d'une procédure d'aliénation de gré à gré extraite de toute réglementation particulière, la Ville du Croisic restera en toute circonstance souveraine pour déterminer librement les modalités d'attribution des lots dans le respect des règles posées.

L'organe délibérant étant seul compétent pour se prononcer en dernier ressort sur l'aliénation de son patrimoine conformément à l'article L 2541-12-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal a donné délégation lors de sa séance du 11 Octobre 2022, par le biais d'une délibération, à Madame le Maire afin de valider la désignation des attributaires des lots et procéder à la signature des actes authentiques.

Fait à, le

Signature(s) précédée(s) de la mention « lu et approuvé »





NOTA : La périmètre de l'opération a été établi suivant les limites apparentes et présumées.
 Le présent plan ne constitue pas un document de levage ou de délimitation pour les voisins.
 Le nivellement est effectué au système N.G.T. (I.G.N. 69), par l'intermédiaire de l'étalon 1910.
 Les coordonnées sont relatives au système Lambert 93 zone (EC 43), par l'intermédiaire de l'étalon 1910.

COMMUNE DU CROISIC

LA PIERRE LONGUE

PROPRIÉTÉ COMMUNALE

PLAN DE DIVISION

ECHELLE : 1/250

Parcelle AT n° 275

Contenance cadastrale : 17042 m²

Superficie arpentée : 17103 m²

Date:	30.08.2023	E.D.	
Quartier le:			
Commune le:			
Plan dressé par Gilles BOUET - Géomètre CABINET SGAUDOU-CHATELIER Géomètres Experts 101 - 02 40 52 01 70 - gbouet@sgaudou-chatelier.fr S.E.L.A.R.L. au capital de 140 000 Euros - 9 C.S. SAINT-NAZAIRE - 8 403 283 890			
P2-001	Dossier n°	12667	