

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE LA CONVOCATION

6 novembre 2023

AFFICHEE LE

6 novembre 2023

L'an deux mil vingt-trois

Le 14 novembre à 19H00

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique ordinaire sous la présidence de **Madame Stéphanie MAUBÉ, Maire.**

Délibération affichée le :

17 NOV. 2023

Etaient présents : Stéphanie MAUBÉ, Roland MARESCQ, Céline SAVARY, Isabelle THOUMINE, Bruno SALMON, Joëlle GUILLE, Antoine LEGOUBEY, Patrick GROSS, Jocelyne DE SOUSA, Agnès VALÈRE, Anne-Marie SAINT, Liliane FRÉRET, Martine AUDRAIN, Lionel LE BERRE, Ludovic LECONTE, Christophe CHAUVEL, Jeannine LECHEVALLIER procuration à Anne LE GRAND, Hervé de VANSSAY procuration à Arnaud DUTOT, Jacky VENGEONS, Anne LE GRAND, Arnaud DUTOT

Etaient excusés :

Etaient absents : Éric LALANDE, Jonathan WAGNER

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 23

PRESENTS : 19

VOTANTS : 21

formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur Patrick GROSS remplit les fonctions de secrétaire.

Question n° 5

Lotissement « Les Planquettes » - Commercialisation des parcelles

Madame la Maire informe le Conseil Municipal de la réception du permis d'aménager 15 parcelles dans le lotissement « Les Planquettes ».

Madame la Maire précise que les parcelles peuvent désormais être mises à la vente et propose les conditions suivantes.

Conditions de vente des 15 parcelles

Madame la Maire informe le Conseil Municipal qu'il convient de déterminer le prix de vente des quinze parcelles du lotissement « Les Planquettes ».

Les tarifs de vente des parcelles sont fixés dans l'objectif d'intérêt général de faciliter l'accession à la propriété, mais tout en empêchant la spéculation immobilière, qui serait évidemment contraire à l'objectif d'intérêt général poursuivi.

Pour répondre à ces objectifs, il est proposé au Conseil Municipal de fixer les clauses suivantes que les acquéreurs devront respecter cumulativement :

- Les personnes qui en feront la demande pourront acheter au **maximum une parcelle** dans le lotissement de 15 lots du lotissement « Les Planquettes », après accord du Conseil Municipal ;
- Les acquéreurs devront s'engager, lors de la signature de l'acte de vente du terrain, à construire dans un **délai de 3 années** à partir de la date de la signature. Le refus de cette condition constitue un cas impératif d'empêchement de la vente ;
- Si la vente est faite et si l'acquéreur n'a pas respecté son engagement de construire dans les trois ans, la vente sera annulée et le terrain sera racheté par la commune à son prix de vente majoré des frais de notaire, sans aucune actualisation ;
- Une construction à usage d'habitation au moins devra être implantée sur chaque lot ;
- Cette construction devra être occupée à titre de résidence principale et ne pourra faire l'objet d'une location pendant une durée de cinq ans, sauf en cas de force majeure (mutation professionnelle, difficultés familiales – divorce, rupture de PACS, séparation, survenance ou disparitions d'enfants ou difficultés financières graves,) et après accord du Conseil Municipal ;

Accusé de réception en préfecture
050-200053890-20231114-CM14112023D005-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

- **Clause d'inaliénabilité** : les lots acquis seront inaliénables pendant 5 ans sauf en cas de force majeure (mutation professionnelle, difficultés familiales – divorce, rupture de PACS, séparation, survenance ou disparitions d'enfants ou difficultés financières graves, ...) ou en l'absence manifeste de toute intention spéculative (revente au prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des taxes éventuelles acquittées et des coûts des travaux de viabilisation effectués) ;
- Lors de leur revente, les lots seront soumis à un **pacte de préférence** d'une durée de 7 ans au bénéfice de la Commune de LESSAY : les vendeurs devront faire connaître à la Commune par courrier adressé par voie recommandée, le prix de vente et les modalités de vente. La Commune dispose alors d'un délai de deux mois pour faire savoir sa volonté d'acquérir le lot. En cas d'acquisition, la réalisation de la vente au profit de la Commune devra intervenir dans le délai de deux mois ;
- Lors de leur revente, les lots seront également soumis à une clause d'agrément de prix pendant une durée de 7 ans : les vendeurs devront obtenir l'accord de la Commune sur le prix de la vente avant toute cession. Le prix de revente maximal sera déterminé par l'addition du prix d'achat du terrain, des frais et taxes sur l'acquisition, du coût de la construction et des aménagements revalorisés en fonction de l'indice du coût de la construction.

Ces éléments seront annexés au règlement des lotissements et publiés au Bureau des Hypothèques. Ces obligations seront ainsi transmises aux éventuels sous-acquéreurs pendant 7 ans à compter du jour de la première vente.

Indication du prix des parcelles avant bornage définitif :

Madame la Maire indique au Conseil Municipal que le prix de revient des lots établi sur la base des estimations du maître d'œuvre s'élève à 44 € le m² HT car le lot 3 espaces verts n'est pas attribué). Elle précise que les ventes sont assujetties à la TVA sur marge.

Un débat s'engage sur la fixation du prix de vente des lots.

A l'unanimité des voix le Conseil Municipal décide de fixer un tarif unique pour tous les lots lors d'un premier vote à main levée.

Ensuite le Conseil Municipal est invité à :

- valider les conditions de mises en vente des parcelles ;
- fixer le prix de vente des parcelles à 49 € TTC le m² des surfaces définitives ;
- autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer les compromis et actes de vente correspondants et à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à l'application de la présente décision.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal en décide à l'unanimité par un vote à main levée.

En conséquence le prix de vente est fixé à titre indicatif aux montants figurant ci-dessous qui peuvent varier en fonction de la surface réelle du lot.

Lotissement « Les Planquettes »		15 lots					
N° du lot		1	2	3	4	5	6
Surface (m ²)		505	512	511	571	453	510
Prix HT		21 170.76 €	21 464.21 €	21 422.29 €	23 937.63 €	18 990.80 €	21 380.37 €
TVA sur marge		3 574.24 €	3 623.79 €	3 616.71 €	4 041.37 €	3 206.20 €	3 609.63 €
Prix TTC 49 €		24 745 €	25 088 €	25 039 €	27 979 €	22 197 €	24 990 €

N° du lot	7	8	9	10	11	12
Surface (m ²)	590	592	658	532	575	784
Prix HT	24 734.15 €	24 818.00 €	27 584.87 €	22 302.66 €	24 105.32 €	32 867.08 €
TVA sur marge	4 175.85 €	4 190.00 €	4 657.13 €	3 765.34 €	4 069.68 €	5 548.92 €
Prix TTC 49 €	28 910 €	29 008 €	32 242 €	26 068 €	28 175 €	38 416 €

N° du lot	13	14	15	TOTAL HT
Surface (m ²)	831	569	578	
Prix HT	34 837.43 €	23 853.78 €	24 231.09 €	367 700.43 €
TVA sur marge	5 881.57 €	4 027.22 €	4 090.91 €	
Prix TTC 49 €	40 719 €	27 881 €	28 322 €	

Ainsi fait et délibéré en séance,
Les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme,
La Maire,
Stéphanie MAUBÉ

