



Commune de CREYS MEPIEU

Lotissement communal « LES VERNES »

Règlement de la commercialisation et conditions générales de vente

OBJET DU REGLEMENT

Commercialisation de 6 parcelles libres

Lotissement communal « Les Vernes » - hameau de Faverges – lieu-dit Le Devin.

Le plan est annexé au présent cahier des charges. Les parcelles barrées ne sont plus accessibles à la vente. Ce plan est mis à jour régulièrement.

Le terrain d'assiette de l'opération a été divisé en 6 lots distincts, numérotés de 1 à 6.

Le prix de vente a été décidé par délibération du conseil municipal pour chaque lot individuellement. Il varie de 100 € TTC à 110 € TTC du m². Il comprend le bornage de la parcelle, les branchements (eau potable, eaux pluviales, eaux usées, électricité, téléphone, hors abonnement). Il comprend également le muret le long de la voie créé.

Le prix ne comprend pas : le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison, les différents abonnements (eau, électricité...), les frais d'actes notariés, la Taxe d'Aménagement liée au permis de construire.

Lot	Surface en m ²	Prix TTC en €
LOT 1	614	61 400.00
LOT 2 – RESERVE	648	71 280.00
LOT 3	647	71 170.00
LOT 4 RESERVE	649	64 900.00
LOT 5 RESERVE	602	60 200.00
LOT 6	600	60 000.00

TITRE I – REGLEMENT DE COMMERCIALISATION

Article 1 – Objet du règlement

La Commune de Creys-Mépieu ouvre à la vente 6 lots à bâtir libres de constructeurs au sein du lotissement dénommé '**Les Vernes**' autorisé suivant le Permis d'Aménager n° PA0381392310001 en date du 28 août 2023.

Cette démarche, conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, adoptée par délibération n° 2024.03.02 du conseil municipal en date du 6 mai 2024, qui tend à la cession de gré à gré de lots libres de construction, n'est pas soumise à une procédure réglementaire d'appel public à la concurrence.

Pour autant, dans un souci de transparence, il est décidé d'assortir le processus de sélection d'un règlement portant consignation des modalités de consultation et des conditions générales de vente. Tout candidat intéressé acceptera sans réserve aucune, ni contestation les dispositions du présent règlement.

Article 2 – Publicité

Une publicité portant information de l'ouverture de la commercialisation a été affichée en divers lieux municipaux (panneaux d'affichages). L'information a également été relayée via le site Internet de la commune, sur l'application Panneau Pocket de Creys-Mépieu et par un article paru dans le Dauphiné Libéré en date du 13 mai 2024

Article 3 – Organisation de la commercialisation des terrains

3.1. Admissibilité

Seront admissibles au titre de la présente commercialisation, toutes les personnes physiques souhaitant accéder à la propriété désirant construire une résidence d'habitation. Les sociétés et structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotions immobilières, ne peuvent candidater.

Une seule habitation doit être construite par lot. Une seule habitation ne peut être construite sur plusieurs lots.

Chaque candidat postule pour un terrain et une option pour un deuxième lot si son choix premier ne pouvait lui être attribué. Le dépôt de candidatures multiples (plusieurs dossiers pour le même foyer) est interdit.

La commune de Creys-Mépieu se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites.

3.2. Modalités de sélection

La commercialisation est organisée en quatre phases :

- a) Déclaration des candidatures
- b) Examen des offres
- c) Classement des offres complètes
- d) Délibération du Conseil Municipal

3.3. Dépôt de candidature, modalités

A partir du **14 mai 2024**, les candidatures sont adressées sur l'adresse mail suivante :

mairie@creys-mepieu.com

objet du mail : lotissement Les Vernes – Offre d'achat

Ou par courrier à

Mairie de CREYS MEPIEU
Lotissement Les Vernes – Offre d'achat
35, place de la mairie
38510 CREYS MEPIEU

La candidature contient :

- la fiche de renseignement
- la simulation d'une banque assurant que le financement d'un projet d'acquisition comprenant l'achat du terrain et la construction d'une habitation est possible.

Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés par jour sur une liste récapitulative.

3.4. Sélection des candidats

Les candidatures sont examinées dans l'ordre d'arrivée de chaque dossier.

La candidature est retenue si :

- le dossier est complet
- les garanties financières sont suffisantes

Dès la candidature retenue, le ou les lots sont attribués dans l'ordre de priorité fixé par le demandeur sous réserve que la parcelle soit disponible. Une réponse est transmise dans un délai maximum de 6 semaines suivant le dépôt de l'offre.

Un courrier est transmis au demandeur indiquant la décision de la collectivité, que la réponse soit positive ou négative.

3.5. Rétractation

Le titulaire d'un lot dispose d'un délai de rétractation de 15 jours à compter de la date de réservation de la parcelle. En l'absence de rétractation, sa réservation est confirmée.

3.6. Décision finale

Le résultat de la sélection fait l'objet d'une décision formelle du Conseil Municipal qui autorisera le maire ou son adjoint par délégation, à signer une promesse de vente ou un compromis de vente, et l'acte authentique.

Article 4 – Cession de lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire qui est désigné par la commune de Creys-Mépieu, le candidat acquéreur pouvant également se faire assister de son notaire, mais il devra dans ce cas, en donner les coordonnées complète (nom et adresse du notaire) ».

Les candidats attributaires des lots seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus au titre II du présent document pour la mise en œuvre de leur projet.

Le prix de vente des terrains est payable dans son intégralité le jour de la signature de l'acte de vente authentique, les frais afférents sont à la charge de l'acquéreur.

TITRE II – CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Le présent titre a pour objet de fixer les conditions de vente des terrains. Il constitue les dispositions bilatérales entre la Commune et chaque acquéreur. Il ne comporte aucune stipulation pour autrui et ne pourra en conséquence ni être opposé aux acquéreurs ou aux tiers, ni être évoqué par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs.

Article 5 – Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction sur son terrain d'une maison d'habitation qui devra être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, Zone UB et aux documents du permis d'aménager – respect du polygone d'implantation.

Article 6 – Propriété – Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires du lot acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

En conséquence, toute intervention (entretien, élagage, bornage etc.) sur le terrain après signature de la vente sera à la charge de l'acquéreur.

Article 7 – Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toutes natures auxquels les lots vendus seront et pourront être assujettis, à compter de l'entrée en jouissance

Article 8 – Réalisation des projets

Dans un souci de préservation de la qualité architecturale et paysagère de son territoire, la commune de Creys-Mépieu sollicite régulièrement les conseils du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) qui assure des permanences à la communauté de communes des Balcons du Dauphiné (sur des projets urbains ou de constructions).

Dans cette logique, et afin de favoriser la qualité des réalisations au sein du lotissement, le service instructeur de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné consultera, lors du dépôt de permis de construire, l'architecte conseil du CAUE dans le but de recueillir son avis sur le dossier si le pétitionnaire ne l'a pas fait lui-même.

Article 9 – Promesse de vente ou du compromis de vente

La promesse de vente ou le compromis seront signés dans le délai de 2 mois suivant la notification de la délibération du Conseil Municipal. Une indemnité d'immobilisation de 5 % d'acompte sur le prix devra être versée dans les 10 jours de la signature de la promesse ainsi qu'un acompte sur les frais de 500 €uros. A défaut de signature, la réservation sera annulée sauf décision contraire de la commune de Creys-Mépieu.

La vente est conclue sous conditions suspensives :

- Obtention d'un prêt immobilier pour l'ensemble du projet (terrain + construction). L'offre de prêt ou l'accord de principe doit être transmis à la commune de Creys-Mépieu dès réception par l'acquéreur.
- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours dans le délai de 8 mois suivant la date de signature de la promesse ou du compromis.

Seront également intégrées dans l'avant contrat et dans l'acte authentique les clauses suivantes :

- La subdivision d'un lot est interdite
- L'acquisition a pour objet de construire une maison d'habitation
- La revente du terrain nu n'est autorisée qu'au prix de cession entre la commune de Creys-Mépieu et l'acquéreur primaire. Toute spéculation sur le terrain nu est interdite.

Article 10 – Autres délais

L'acheteur s'engage :

- A déposer la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) dans un délai maximum de 6 mois à compter de l'obtention du permis de construire
- A réaliser la construction et tous les travaux annexes dans un délai maximum de 20 mois à partir de l'obtention du permis de construire ; l'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Article 11 – Sanction 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, la commune de Creys-Mépieu 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 :

Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 10, la commune le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai maximal d'un mois.

Si, passé le délai fixé, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la commune pourra procéder à la résolution de la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle ne préfère recourir à des pénalités dont le montant est fixé à 1/1000^{ème} du prix de cession par jour de retard avec un maximum de 10%.

Obligations à la charge de l'acquéreur :

Pour sauvegarder la bonne tenue du lotissement, l'acquéreur s'oblige à insérer dans les marchés de travaux ou contrats qu'il passera avec ses propres entreprises :

1°) Une clause prévoyant l'obligation pour les entrepreneurs de faire réparer à leurs frais, toute détérioration de la chaussée, des trottoirs, des bordures et équipements du lotissement causé par eux ou résultant de leur fait ou de leur négligence.

2°) Une liste non limitative des recommandations pour protéger les ouvrages du lotissement à savoir :

- interdiction de fabriquer du béton sur les revêtements de chaussée,
 - interdiction d'évacuer l'eau de nettoyage des bétonnières dans le réseau d'assainissement,
- Les trottoirs ayant une structure plus légère que celles des chaussées, il y a lieu de protéger les entrées charretières pendant les travaux en utilisant un film plastique recouvert d'une épaisseur de béton.

Prévoir des protections pour éviter :

- le poinçonnement de l'enrobé par les appareils d'appui, des engins de chantier, des véhicules d'approvisionnement,
- la dégradation de l'enrobé par le passage d'engins à chenilles,
- la dégradation des bordures par le passage répété des engins (la protection la plus efficace consiste à poser un basting devant les bordures)
- ne pas utiliser les trottoirs comme aire de stationnement de véhicules lourds ou de stockage de matériaux,
- protéger les gaines destinées à recevoir les câbles téléphone afin qu'elles ne soient pas obstruées.

3°) L'acquéreur fera son affaire personnelle de la procédure à mener, éventuellement à l'encontre de ses entrepreneurs sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

Mairie de CREYS MEPIEU
35, place de la mairie
38510 CREYS MEPIEU
Commercialisation de 6 lots
Lotissement communal
Les vernes



Règlement et conditions générales de vente
Consultables au secrétariat de mairie
ou sur le site de la commune www.creys-mepieu.com
Dépôt des candidatures à partir du 14 mai 2024