



CAHIER DES CHARGES – Dossier de candidature

Appel à candidatures en vue de la cession amiable de terrains à bâtir situés dans le lotissement communal de Kerilis.

Préambule

La commune de Henvic est propriétaire de 4 terrains constructibles situés dans le lotissement de Kerilis qu'elle destine prioritairement aux jeunes ménages.

Ne présentant pas d'intérêt pour un usage communal, la commune a décidé de les mettre en vente à l'amiable par délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2025 et d'organiser un appel à candidatures.

Pour permettre la construction d'habitations, la commune a dû réaliser la viabilisation de ces terrains (extension des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'alimentation électrique, de télécommunications et d'éclairage public). En conséquence, le Conseil Municipal a fixé, par délibération en date du 14 mai 2025, les critères d'admissibilité à la vente de ces terrains.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités de déroulement de cette procédure concernant la cession des biens décrits ci-après.

La publicité de cet appel à candidatures est assurée par affichage, publication dans la lettre d'information municipale mensuelle et sur le site Internet de la commune.

1. Dispositions relatives à la candidature

➤ 1.1. Objet de l'appel à candidatures

Cet appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente par la commune de Henvic de quatre parcelles de terrain à bâtir situées en lotissement et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Il ne s'agit pas d'une demande de proposition d'offres. Le prix ferme a été décidé par le Conseil Municipal en date du 14 mai 2025.

Le présent cahier des charges ne constitue pas une offre ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cet appel à candidatures n'engage pas la Commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, sans avoir à s'en justifier particulièrement.

➤ 1.2. Modalités de la candidature

- Visite des lieux

La visite est libre, les lots concernés étant visibles depuis le domaine public.

- Dossier de consultation

Chaque candidat devra préalablement à la remise de sa candidature avoir pris connaissance du dossier de consultation. Ce dossier comprend :

- Le présent cahier des charges
- Le plan cadastral,
- Le règlement du lotissement,

- Composition du dossier de candidature

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Un courrier motivant la candidature ;
- Le formulaire « candidature d'acquisition » complété (en annexe) ;
- L'engagement de respect du règlement du lotissement ;
- L'engagement de respecter le présent règlement des attributions, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises ;

- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « candidature d'acquisition » ;
- Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple, un avis favorable de son établissement bancaire.

➤ 1.3. Remise des candidatures

La candidature devra être remise en un exemplaire à la Mairie de Henvic, 11, rue de la Mairie, 29670 HENVIC avant le 15/09/2025 :

- Soit par lettre recommandée avec accusé réception avant cette date, le cachet de la poste faisant foi ;
- Soit remise à l'accueil du secrétariat de la mairie de Henvic contre récépissé de dépôt.

L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu.

2. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces 4 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans la sélection des acquéreurs.

➤ 2.1. Admissibilité du dossier et analyse des candidatures

Une commission d'attribution a été créée pour analyser les offres et procéder à la sélection des acquéreurs. Elle est composée 3 adjoints et de 3 conseillers délégués de la commune et de Monsieur le Maire qui en est Président de droit.

La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect des modalités du présent règlement (absence de pièces, absence de réponses aux demandes de précision lors de l'analyse de la candidature, délais non respectés, informations erronées, etc.)

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE

La commission se réserve le droit de demander des précisions, des pièces complémentaires.

➤ 2.2. Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission départagera et statuera en conséquence.

En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

3. Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale, à défaut d'une résidence faisant l'objet d'un bail d'habitation couvert par la loi du 06 juillet 1989.

Les acquisitions pour des locations saisonnières, de courte durée ou très courte durée ne sont pas admises.

Les candidatures seront jugées en tenant compte :

- De la capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses capacités financières,
- De la composition du foyer familial,
- Du projet envisagé sur le bien,
- Du calendrier prévisionnel de la réalisation du projet.

La commune souhaite en priorité favoriser :

- L'acquisition pour la construction d'une **résidence principale** des personnes en primo accession ou propriétaires d'un petit logement (inférieur à 50 m², de type appartement T2), souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois.
- L'acquisition par de **jeunes familles** (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés).

Plusieurs critères sont définis et pondérés selon les grilles suivantes. L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

➤ 3.1. Critères

| Critère 1 : PRIMO ACCESSION – PROPRIETAIRE DE PETITS LOGEMENT | POINTS |
|---|---------------|
| Candidature d'une personne ou ménage dont aucun n'a jamais été propriétaire | 50 |
| Candidature d'une personne ou ménage dont l'un des conjoints est propriétaire d'un petit logement (inférieure à 50m ² - T2 ou moins) | 30 |
| Candidature d'une personne ou ménage n'étant plus propriétaire depuis plus de deux ans | 50 |

| Critère 2 : SITUATION FAMILIALE | POINTS |
|---|---------------|
| Candidature d'un couple ou personne seule avec deux enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître (ou en voie d'adoption) | 60 |
| Candidature d'un couple ou personne seule avec 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître (ou en voie d'adoption) | 50 |
| Candidature d'un ménage sans enfant | 40 |

| Critère 3 : SITUATION FINANCIERE ET PATRIMONIALE | POINTS |
|--|---------------|
| Candidature dont le niveau de ressource est inférieur à celui fixé pour l'octroi du prêt à taux zéro et ayant un plan de financement du projet suffisant | 30 |

| Critère 4 : LIEN AVEC LA COMMUNE | POINTS |
|--|---------------|
| Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (dont l'un des conjoints au moins) travaillant à Henvic et résidant depuis au moins deux ans dans un rayon d'au moins 20km de la commune | 20 |
| Candidature d'une personne seule ou d'un ménage locataire d'un logement à Henvic | 20 |

➤ 3.2. Suite à donner à la procédure

La décision d'accepter ou de refuser une candidature sera de la compétence du Conseil Municipal. La décision interviendra dans un délai de deux mois à compter de la date limite de remise des candidatures. Une décision de rejet ou d'acceptation de la candidature sera notifiée à l'ensemble des candidats par courrier recommandé avec accusé de réception.

L'acte notarié de vente sera signé dans les quatre mois qui suivent la notification de la décision.

4. Principes généraux

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite et ne destinent le bien acquis qu'à un usage d'habitation.

➤ 4.1 Délais de construction

- 1) **Permis de construire** : L'acquéreur doit, dans un délai de 6 mois à dater de la signature du compromis de vente, déposer la demande de permis de construire.
- 2) **Délai d'exécution** : L'acquéreur doit, dans un délai de 3 ans à dater de la signature de l'acte de cession, avoir débuté sa construction et doit avoir terminé les travaux et présenté le certificat de conformité dans un délai de 5 ans à compter de la date de l'acte de cession.
- 3) **Prolongation éventuelle des délais** Les délais d'exécution seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de 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. Toutefois, sont considérés pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts, à condition que l'acquéreur

produise tous documents justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires et précisant la cause du retard.

➤ 4.2. Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra être résolue par décision du Maire de la Commune par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé.

L'acquéreur aura droit au remboursement du prix payé sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

➤ 4.3. Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot. Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

- 1) **Destination du bien** : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition à défaut d'une résidence faisant l'objet d'un bail d'habitation couvert par la loi du 06 juillet 1989 pendant une durée de 10 ans.
- 2) **Déroptions au principe d'inaliénabilité** : Il pourra être dérogé à ces clauses anti-spéculatives si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value et s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, de manière restrictive, une mutation professionnelle à plus de 50 Km du lieu du précédent travail, une séparation 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.
- 3) **Pacte de préférence** : la commune de Henvic souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure. Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun. La commune pourrait user au besoin de son droit de préemption urbain. En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur, il y sera fait référence dans l'acte notarié. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

➤ 4.4. Règlement d'attribution

Les candidats devront attester avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution, et d'en accepter le contenu.

➤ 4.5. Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente seront viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs. Chaque lot sera borné.

5. Dispositions relatives aux lots de terrain

➤ 5.1. Caractéristiques et prix de vente des lots

| Lot n° | Contenance | Accès | Zone PLU | Prix |
|--------|--------------------|----------|----------|----------|
| 1 | 401 m ² | communal | 1 AUH | 34 085 € |
| 2 | 301 m ² | communal | 1 AUH | 24 080 € |
| 3 | 301 m ² | communal | 1 AUH | 24 080 € |
| 4 | 375 m ² | communal | 1 AUH | 31 875 € |

Le prix fixé pour chaque lot est le prix payé par l'acquéreur à la Commune ; il exclut tous frais d'acte, droits et taxes qui sont à charge de l'acquéreur.

Chaque lot peut recevoir, au maximum, une unité d'habitation.

En cas de fortes modifications des conditions économiques, la commune se réserve le droit de réviser le prix de vente des lots.

➤ 5.2. Règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme sont précisées dans le règlement du lotissement et dans le PLUi-H de Morlaix Communauté.

➤ 5.3. Caractéristique des voiries

La voie de desserte du lotissement intégrera le domaine public de la commune.

Elle permettra :

- l'accès aux installations techniques du réseau d'eau,
- la desserte des terrains,
- le cheminement des piétons
- L'entretien des trottoirs et leur déneigement seront à la charge des colotis.

6. Dispositions générales

Les candidats pourront, à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif ou juridique qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature pour l'acquisition du terrain dont il s'agit. Les candidats s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Les candidats reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations nécessaires suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie.

Les candidats renoncent de même à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à l'appel à candidatures.

La personne à contacter pour toutes informations complémentaires est :

M. Céline REMY, Secrétaire Générale de la mairie de Henvic, Tél. 02 98 62 81 11.

7. Modalités de cession des lots

➤ 7.1. Garantie

Les acquéreurs seront tenus de prendre le lot vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La Commune, vendeur du terrain, n'est tenue à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés.

➤ 7.2. Bornage

Le bornage des lieux a été effectué par le cabinet A&T Ouest, géomètre expert à Morlaix. Le plan régulier dressé par le géomètre expert sera obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan définit les limites du lot et sa contenance définitive.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

➤ 7.3. Propriété — Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires du lot par eux 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.

➤ 7.4. Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le lot à eux vendus sera et pourra être assujéti, à compter de l'entrée en jouissance.

➤ 7.5. Frais et honoraires

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente.

8. Dispositions relatives aux travaux

> 8.1. Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires.

> 8.2. Aspect des constructions

Outre le règlement d'urbanisme en vigueur, les constructions devront respecter les dispositions spécifiées par le présent cahier des charges.

> 8.3. Implantation

Dans le cas de disparition des bornes ou repères établis par le géomètre, l'implantation de la construction ne pourra être effectuée qu'après l'intervention de ce dernier, à charge de l'acquéreur.

Lorsque qu'une construction est implantée en limite séparative, le propriétaire du lot voisin concerné ne peut s'opposer aux travaux, au passage du personnel et des matériaux nécessaires à l'édification de la construction.

> 8.4. Sujétions relatives aux travaux de construction

Le propriétaire est tenu, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celles-ci ne soient pas aggravées.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot du fait des travaux de construction.

> 8.5. Travaux de raccordements aux réseaux

La commune livre le terrain viabilisé. Le raccordement aux coffrets et tampons placés à l'entrée du lot reste à la charge de l'acquéreur.