

LOTISSEMENT COMMUNAL DU MENHIR RUE MARIE CURIE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE LOTS



Le présent cahier des charges de cession de terrain a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles les cessions des terrains sont consenties. Il concerne les lots 1 à 13 du lotissement, le lot 14 étant réservé pour un bailleur social afin d'y réaliser six logements locatifs conventionnés.

I – OBJET DES CESSIONS

La cession est consentie en vue de la construction de bâtiment à usage principal d'habitation.

Les constructions devront être édifiées conformément au règlement du permis d'aménager du lotissement du Menhir, n° 029 075 18 0006, délivré le 10 avril 2019, après obtention d'un permis de construire.

Les terrains seront vendus viabilisés et bornés. Tout acquéreur prendra la parcelle qui lui est vendue dans l'état ou elle se trouvera le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

II – CONDITIONS D'ELIGIBILITE

La vente des lots est réservée aux personnes physiques, pour les ménages primo-accédants. Le Conseil Municipal a institué un système de pondération permettant d'établir un ordre de priorité entre les candidats acquéreurs.

III – DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

- 1) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de six mois à compter de l'acte de cession
- 2) Entreprendre les travaux dans un délai de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette condition sera considérée comme remplie par le dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux.

La commune pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

IV – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais fixés à l'article III 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 la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

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

V – SANCTIONS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges de cession de terrains et l'acte de vente, notamment en cas de fausse déclaration, de non-respect des dispositions stipulées à l'article III, ou de non-paiement à bonne date du prix de vente, la cession pourra être résolue de plein droit par la commune sous sa responsabilité et aux frais exclusifs de l'acquéreur, 15 jours après mise en demeure sous forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée sans réponse.

Dans l'hypothèse où cette clause viendrait à être appliquée et en cas de résolution de la vente, les sommes versées par l'acquéreur à la commune, jusqu'à la date de la résolution, seront restituées à la signature de l'acte.

L'ensemble des frais, droits et honoraires auxquels donnerait lieu l'application du présent article seront à la charge de l'acquéreur.

VI – MESURES ANTI-SPECULATIVES CLAUSES D'INELIABILITE

L'acquéreur du lot s'engage à occuper la maison à usage d'habitation qu'il aura construite pendant un délai de sept ans minimum à titre de résidence principale. La durée s'entend à compter de l'achèvement des travaux de la maison.

Par conséquent, pendant cette période, il ne pourra la revendre sans l'autorisation expresse de la commune. Cette dérogation accordée doit être exclusive de toute intention spéculative : il peut s'agir de mutation professionnelle, de raisons familiales ou financières.

Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser la commune au moins quatre mois à l'avance de ses intentions, par lettre recommandée avec accusé de réception. Il indiquera à la commune le nom du futur propriétaire, le prix de vente.

La commune y répondra et pourra, jusqu'à l'expiration du délai de sept ans, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné par elle.

Si la cession intervient avant le commencement des travaux, le prix sera égal aux prix de cession initial payé par l'acquéreur.

Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera réalisée par expertise contradictoire, l'expert de la commune étant la Direction Immobilière de l'Etat, l'expert de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Brest.