



## Lotissement la Chasselandière

### Règlement de commercialisation

#### Table des matières

- 1- Préambule
- 2 Objet de l'opération la Chasselandière
- 3 Procédure d'attribution
  - 3.1 Dépôt des candidatures,
  - 3.2 prix de cession des lots
  - 3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures
  - 3.4 Décision finale
- 4 Critères d'attributions
- 5 Conditions particulières
  - 5.1 Règlement du lotissement
  - 5.2 Délais de construction et destination du bien
  - 5.3 Clauses anti spéculatives
  - 5.4 Engagement de la Commune

Annexe délibération n°2021-094  
« ADOPTION DU REGLEMENT DE  
COMMERCIALISATION DU LOTISSEMENT  
LA CHASSELANDIERE »

Danielle CORNET

Maire



## 1 **Préambule**

La Commune de PONT-CHATEAU va procéder à la commercialisation de 15 lots de terrains à bâtir dans le lotissement communal dénommé «la Chasselandière ». Cette opération est destinée prioritairement aux primo-accédants et aux jeunes ménages.

## 2 **Objet de l'opération la Chasselandière**

La Commune de PONT-CHATEAU est propriétaire des parcelles ZS 378 et 290 qui font l'objet d'un permis d'aménager (PA04412921F3001) accordé le 14 juin 2021 pour une opération de 15 lots à bâtir, libre de constructeur, située route de la Joubrais.

Dans le cadre de ce lotissement, la Commune met à la vente 15 lots qu'elle destine prioritairement aux primo-accédants et aux jeunes ménages.

La Commune a établi par délibération du conseil municipal du XXX, le présent règlement qui expose :

- la procédure d'attribution des 15 lots à bâtir,
- les engagements des futurs acquéreurs envers la Commune,
- les engagements de la Commune envers les futurs acquéreurs.

## 3 **Procédure d'attribution**

La procédure d'attribution de ces 15 lots assure la transparence et l'équité de la Commune dans son choix des acquéreurs.

### 3.1 **Dépôt de candidature**

Les personnes intéressées pourront déposer leur demande de candidature, à l'aide du formulaire disponible auprès du service Urbanisme.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception horodaté. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable.

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

- le formulaire « candidature d'acquisition » complété et les engagements signés,
- les différentes pièces ou documents demandés comme rappelés sur le formulaire « candidature d'acquisition ».

Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée.

### 3.2 **Prix de vente des lots**

Le prix net vendeur est fixé par délibération du Conseil Municipal en date du XXXX conformément à l'estimation du pôle d'évaluation domaniale :

Le prix prend en compte la forme et l'orientation de la parcelle.

	m <sup>2</sup>	€ TTC	€ TTC
lot	surface du lot	prix au lot	prix rapporté au m <sup>2</sup>
1	560	50 000	89,29
2	529	42 500	80,34
3	500	40 000	80,00
4	506	36 500	72,13
5	496	36 000	72,58
6	531	46 000	86,63
7	512	45 000	87,89
8	516	45 000	87,21
9	515	41 200	80,00
10	436	35 000	80,28
11	436	35 000	80,28
12	464	37 000	79,74
13	436	35 000	80,28
14	411	33 000	80,29
15	560	50 000	89,29

### 3.3 **Admissibilité du dossier, analyse des candidatures**

La Commune pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect des modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièces, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées...

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis au chapitre 4.

En cas de dossier incomplet, les candidats disposeront d'un délai de 8 jours à compter de la relance pour apporter les documents manquants.

### 3.4 **Décision finale**

Chaque candidat devra poser une option sur deux parcelles, avec une option principale et une option secondaire. L'attribution du lot sera consentie au candidat qui aura obtenu le plus de points selon les critères définis. En cas d'égalité de points entre des candidats désirant le même lot, un tirage au sort sera effectué par un huissier dûment mandaté.

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente.

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

#### 4 Critères d'attribution

La Commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles.

Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc...).

- Les critères par point sont fixés comme suit :

Candidat(s) remplissant les critères du prêt à taux zéro (zone b2) **70**

Candidat(s) primo accédant(s) **50**

Candidature d'une personne seule ou d'un couple avec au moins un enfant mineur ou à naître **40**

Candidature d'une personne seule ou d'un couple résidant sur la Commune de Pont-Château **30**

Candidature d'une personne seule ou d'un couple dont l'un des deux est pompier volontaire à la caserne de Pont-Château **25**

Candidat(s) ayant un lien intergénérationnel avec un habitant de la Commune **20**

#### 5 Conditions particulières

##### 5.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement « la Chasselandière » (annexe 1), de son plan de composition (annexe 2) et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur des lots le constituant (annexe 3). Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur...).

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale ou artisanale.

##### 5.2 Délais de construction et destination du bien

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Les candidats 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 sans pouvoir le louer durant cette période.

##### 5.3 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/ Principe d'inaliénabilité

Les acquéreurs s'interdisent toute aliénation à titre onéreux ou gracieux du bien acquis durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Toute mutation, exception faite des transmissions par voie successorale, seront soumises à l'accord préalable de la Commune.

##### 2/ Dérogation au principe d'inaliénabilité

Il pourra être dérogé au principe d'inaliénabilité si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure rendant nécessaire la revente du bien.

Sont admis : le décès de l'acquéreur ou de son conjoint ou de son partenaire pacsé, le divorce ou la rupture du PACS sans poursuite d'une relation de concubinage, la séparation avérée de concubins, la mutation ou la mobilité professionnelle à plus de 80 km du domicile, une période de chômage de 12 mois consécutifs, l'invalidité ou l'incapacité reconnue.

Tout projet de mutation devra au préalable avoir été porté à la connaissance de la Commune par l'acquéreur devenu vendeur ou donateur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 2 mois précédant l'acte notarié devant constater la mutation.

Toute mutation qui interviendrait en contradiction avec ce qui précède, ou qui n'aurait pas été agréée par la Commune expressément ou tacitement, rendra exigible une indemnité au titre de la clause pénale.

Le montant de cette indemnité est fixé à 50 000€. Cette indemnité sera réduite de 10% par année de détention, de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans.

##### 5.4 Engagements de la Commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, les lignes de téléphone, l'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera borné (garantie de surface et limites).

Le prix de vente TTC est fixé selon le tableau ci-dessus hors frais de notaire.

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

Fait à Pont-Château, le

Accusé de réception en préfecture  
044-214401291-20210916-2021-094-DE  
Date de télétransmission : 20/09/2021  
Date de réception préfecture : 20/09/2021