

VU
pour être annexé à
la DCM du 23. Juin 2022
Le Maire,

COMMUNE DE CARQUEFOU



CARQUEFOU

VILLE VIVANTE, ESPRIT VRAI

LOTISSEMENT COMMUNAL

« LE CHARBONNEAU »

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Table des matières

1.	PREAMBULE.....	3
1.1.	OBJET DE L'OPERATION.....	3
1.2.	PRIX DE VENTE.....	3
2.	REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS.....	4
2.1.	ADMISSIBILITE	4
2.2.	MODALITES DE SELECTION.....	4
2.3.	PROCEDURE D'ATTRIBUTION	4
2.3.1.	Publicité.....	4
2.3.2.	Constitution du dossier de candidature.....	5
2.3.3.	Dépôt de candidature, modalités, délais	5
2.4.	MODALITES DE SELECTION.....	5
2.4.1.	Sélection des candidats admis au tirage au sort	5
2.5.	ATTRIBUTION DES LOTS.....	6
2.5.1.	Tirage au sort.....	6
2.5.2.	Constitution d'une liste d'attente	6
2.5.3.	Levée de l'anonymat	6
2.5.4.	Notification.....	6
2.5.5.	Acceptation / Rétractation des lots.....	7
2.5.6.	Tirage au sort sur liste d'attente	7
2.5.7.	Attribution infructueuse.....	7
2.6.	CESSION DES LOTS.....	7
3.	CONDITIONS GENERALES DE VENTE	8
3.1.	OBJET DE LA CESSION	8
3.2.	PROPRIETE ET JOUISSANCE	8
3.3.	DELAIS DE CONSTRUCTION	8
3.4.	CLAUSES ANTI-SPECULATIVES	8
3.5.	SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES CLAUSES.....	9
3.5.1.	Domages et intérêts.....	9
3.5.2.	Résolution de la vente.....	9
3.5.3.	Levée des clauses	10
4.	LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES.....	10

1. PREAMBULE

La Municipalité a souhaité, dans un marché foncier tendu, offrir la possibilité à des primo accédants, de devenir propriétaire, leur ouvrant ainsi l'opportunité d'un véritable parcours résidentiel. Et par la même, maintenir durablement l'accessibilité du foncier sur la commune.

La Commune disposant d'une réserve foncière pouvant convenir à cet effet, ce projet de création d'un lotissement dont la commune serait maître d'ouvrage, a été approuvé par le Conseil Municipal le 29 mars 2017.

1.1. OBJET DE L'OPERATION

La Commune de Carquefou viabilise un terrain situé dans le quartier du Charbonneau en vue de l'aménagement de 14 lots destinés à la construction libre de maisons individuelles, plus un lot pour la construction de logements sociaux.

Dans un souci de transparence, le présent règlement précise les modalités d'attribution et les conditions générales de vente des lots.

Tout candidat intéressé acceptera sans aucune réserve, ni contestation, les dispositions du présent règlement.

Les prix de cession des lots, sont fermes et non négociables.

1.2. PRIX DE VENTE

Le prix de vente des lots est fixé comme suit, selon la délibération du 23 juin 2022 du Conseil municipal établissant un prix de cession à 250 € /m² :

Lot	Prix du lot
1	104 250,00 €
2	69 750,00 €
3	70 500,00 €
4	71 000,00 €
5	71 750,00 €
6	72 500,00 €
7	73 500,00 €
8	85 750,00 €
9	70 750,00 €
10	99 500,00 €
11	79 000,00 €
12	72 750,00 €
13	77 500,00 €
14	74 500,00 €

Le prix de vente comprend :

- Le lot équipé avec ses branchements en limite de propriété :
 - o Eau potable, Eaux pluviales, Eaux usées, Electricité, Téléphonie

- Le 1^{er} bornage de la parcelle (plan de vente)

Ce prix ne comprend pas :

- Le raccordement des réseaux en limite de propriété à la maison ;
- Les ouvertures compteurs eau, électricité
- Les frais, taxes, droits et honoraires afférents à l'acte de vente notarié
- Les taxes d'urbanisme
- Les frais de recyclage des matériaux de chantier de construction (dépense obligatoire)
- La quote-part dans les frais de dépôt des pièces du lotissement
- La cotisation à l'Association Syndicale du lotissement
- La provision pour les dégradations éventuelles
- La facture du géomètre pour l'implantation de la construction

2. REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

2.1. ADMISSIBILITE

Seront admissibles au titre de la présente commercialisation toutes les personnes physiques candidates, primo-accédantes, souhaitant construire leur résidence principale d'habitation limitée à un seul logement et éligible à l'obtention d'un prêt à taux 0 %.

Le primo-accédant se définit comme l'acquéreur qui n'a jamais été propriétaire en pleine propriété d'un bien immobilier, quand bien même ce dernier serait affecté à la location.

Sont par conséquent notamment exclus les promoteurs, constructeurs, marchands de biens.

Le dépôt de candidatures multiples, c'est-à-dire de plusieurs dossiers pour un même foyer, est interdit et entraînera l'exclusion d'office, du foyer concerné, de la procédure d'attribution des lots.

2.2. MODALITES DE SELECTION

La commercialisation est organisée en trois phases :

- Déclaration de candidature
- Examen par l'Office notarial 1803, situé Avenue du Housseau à Carquefou, de la recevabilité des candidatures, puis par Maître Hoareau, Huissier, pour enregistrement
- Tirage au sort

2.3. PROCEDURE D'ATTRIBUTION

2.3.1. Publicité

Une publicité portant information de l'ouverture de la commercialisation sera affichée en mairie. Cette information sera également mise en ligne sur le site internet de la Commune ainsi que le présent règlement.

Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite (par mail : urbanisme@mairie-carquefou.fr ou par courrier adressé à : Mairie de Carquefou, BP 60139 44470 Carquefou).

2.3.2. Constitution du dossier de candidature

Chaque candidat est tenu d'effectuer une déclaration de candidature.

Ce document pourra être retiré, sans frais, à partir du 1^{er} septembre 2022 auprès de l'office notarial. Le dossier de candidature sera également en accès libre sur le site internet de la Commune.

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

- La fiche de candidature ;
- L'engagement du respect du règlement de lotissement ;
- L'engagement du respect du cahier des charges du lotissement ;
- L'engagement de respecter le présent règlement d'attribution et toutes ses clauses (anti-spéculative notamment) et l'attestation de la véracité des informations transmises ;
- Un plan de financement intégrant le prêt à taux zéro et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et de la construction du logement ;
- Les différentes pièces ou documents demandés sur la fiche de candidature ;
- Une déclaration sur l'honneur concernant sa qualité de primo-accédant tel que défini par le présent règlement.

2.3.3. Dépôt de candidature, modalités, délais

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot en primo-accession, auront jusqu'à 17h00, le lundi 31 octobre 2022 pour déposer leur dossier complet auprès de l'office notarial.

Le dossier de candidature ne devra porter que sur un seul lot pour chaque foyer.

Les dossiers déposés avant le 20 octobre 2022 pourront, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de complétude adressée par l'office notarial. Passé cette date, tout dossier déposé et incomplet sera rejeté. En tout état de cause, tout dossier pour être retenu devra avoir été complété avant le 31 octobre 2022 à 17h00

2.4. MODALITES DE SELECTION

2.4.1. Sélection des candidats admis au tirage au sort

L'Office notarial est autorisé à déclarer irrecevable toute candidature incomplète ou non-conforme au présent règlement. Il est rappelé que tout dossier incomplet déposé, ou non complété avant le 31 octobre 2022, sera rejeté.

Par suite, Maître Hoareau, Huissier de justice, procédera à l'examen, dans l'ordre d'arrivée, de chaque dossier en vérifiant la complétude de celui-ci, et attribuera à chaque dossier recevable un numéro d'immatriculation indépendant de son numéro d'enregistrement.

Le dossier sera ensuite placé dans une enveloppe scellée où sera apposé le numéro d'immatriculation garantissant son anonymat ainsi que la date du scellé. Il sera établi une fiche portant ce même numéro d'immatriculation, cette dernière sera déposée dans une boîte scellée et conservée comme telle en son étude, jusqu'au tirage au sort dont la date est fixée à l'article 2.5.1.

A l'issue de cette phase de sélection, les candidats admis au tirage au sort en seront avisés par courrier recommandé avec accusé de réception.

2.5. ATTRIBUTION DES LOTS

Chaque candidat ne doit se positionner que sur un seul lot. En cas de non-respect de cette condition, toute candidature du ou des candidats concernés sera non recevable. Deux concubins non liés par le mariage ou PACS ne pourront pas déposer deux demandes pour deux lots identiques ou distincts.

2.5.1. Tirage au sort

Le tirage au sort par lot est effectué publiquement et se tiendra le 15 novembre 2022 à l'adresse suivante :

**Mairie de Carquefou
Rue de l'Hôtel de Ville, 44470 Carquefou
Salle du Charbonneau**

Il est conduit par l'Office notarial 1803, sous le contrôle de Maître Hoareau, Huissier de Justice.

Le tirage au sort se fera obligatoirement en présence des candidats retenus ou des personnes mandatées pour les représenter. Les candidats non présents ou non représentés lors du tirage au sort seront supposés avoir renoncé à l'attribution du lot.

Il s'effectue lot par lot, pour l'ensemble des lots.

2.5.2. Constitution d'une liste d'attente

A la même date, il est procédé à un tirage au sort en vue d'établir une liste d'attente pour chaque lot.

Les candidats de chaque lot se verront attribuer un classement par ordre de tirage au sort, dans la limite de 4 places.

2.5.3. Levée de l'anonymat

L'Office notarial, procède ensuite à l'ouverture de la boîte scellée contenant les fiches portant le numéro d'immatriculation et à la levée de l'anonymat :

- Dans un premier temps, des candidats tirés au sort pour l'attribution d'un lot
- Dans un deuxième temps, des candidats constituant la liste d'attente.

Il dévoile, pour chaque numéro d'immatriculation, l'identité des demandeurs figurant au dossier.

Les candidats alors tirés au sort auront, à l'issue du tirage, immédiatement la possibilité :

- soit d'accepter le lot ;
- soit de se désister.

Dans l'un ou l'autre cas, ces derniers devront obligatoirement remplir le formulaire correspondant auprès du notaire présent lors du tirage.

2.5.4. Notification

Chaque candidat se verra officiellement informé de sa situation au regard du tirage au sort :

- Sous 7 jours et par courrier recommandé avec accusé de réception pour les candidats attributaires les informant du lot qui leur a été attribué et ce dans le cas où l'attribution n'aurait pas fait l'objet d'une réponse directement à l'issue du tirage ;
- Sous 7 jours pour les candidats admis sur liste d'attente, le courrier mentionnera leur positionnement sur liste attente ;
- Sous 15 jours et par courrier simple pour les autres candidats, les informant de l'absence d'attribution de lot les concernant.

La liste d'attribution des lots ainsi que la liste d'attente seront consultables soit en mairie (service foncier), soit à l'Office notarial avenue du Housseau à Carquefou.

2.5.5. Acceptation / Rétractation des lots

Les candidats retenus auront 7 jours dès réception de la notification pour accepter le lot qui leur a été attribué par tirage au sort.

En cas d'absence de réponse dans ce délai, le lot sera proposé au candidat suivant dans l'ordre sur la liste d'attente du lot en question.

Un bulletin de rétractation sera également joint au courrier adressé aux candidats attributaires. Les éventuelles rétractations seront recevables par écrit à l'Office notarial, au plus tard 7 jours après réception du courrier d'attribution des lots.

Dans le cas d'une rétractation, le lot concerné sera proposé au candidat suivant sur la liste d'attente préalablement établie et sera notifié conformément au 2.5.4 ci-dessus

2.5.6. Tirage au sort sur liste d'attente

Pour les lots qui n'auraient pas trouvé preneur à l'issue de cette première phase d'attribution suite au désistement du premier candidat tiré au sort, les lots seront proposés au second candidat de chacun de leur liste.

2.5.7. Attribution infructueuse

Dans le cas où un ou plusieurs lots n'auraient pas trouvé preneur à l'issue de ces tirages au sort, un nouveau tirage au sort aura lieu ultérieurement après nouvel appel à candidature. Ne pourront participer à celui-ci que les candidats non tirés au sort précédemment.

2.6. CESSION DES LOTS

A l'issue de la procédure d'attribution, les attributions de lots feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

L'ensemble des éléments sera ensuite transmis à l'Office notarial 1803, en charge de la rédaction des actes, ainsi qu'au notaire éventuellement mandaté par l'acquéreur.

L'acquéreur devra dans un délai de quinze jours régulariser une promesse de vente en l'Office notarial de la Commune.

Cette promesse aura lieu aux conditions suspensives habituelles et notamment :

- celles liées à l'obtention du financement bancaire ;
- celles liées à au dépôt du permis de construire qui devra être déposé dans un délai maximum de trois mois à compter de la signature de la promesse de vente.

Lors de la régularisation de la promesse de vente, l'acquéreur aura à verser :

- une indemnité d'immobilisation de cinq cent euros (500,00 €) ;
- les frais de la promesse de vente d'un montant de trois cents cinquante euros (350,00 €).

Dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas obtenu de financement bancaire, il devra en informer la Commune et l'Office notarial dans un délai de 15 jours à compter de la réception du refus de financement. Le lot sera alors attribué selon la procédure prévue aux articles 2.5.6 et 2.5.7.

Le prix de vente du terrain est payable dans son intégralité le jour de la signature de l'acte de vente qui interviendra dans un délai maximum de 10 mois à compter de la date de signature de la promesse de vente.

La contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée après bornage par les soins d'un géomètre expert sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci disposeront d'un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte d'acquisition pour éventuellement la faire vérifier, à leurs frais. Passé ce délai, ils seront déchus de tout droit de réclamation.

3. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

3.1. OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction sur son terrain d'une maison d'habitation, comprenant un seul logement, et qui devra être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur dans la commune et au règlement et cahier des charges du lotissement.

3.2. PROPRIETE ET JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis par eux, à compter du jour de la signature de l'acte authentique. L'entrée en jouissance sera fixée à ce même jour.

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

De même les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toutes natures relatifs au lot acheté à compter du jour de la signature de l'acte d'acquisition.

3.3. DELAIS DE CONSTRUCTION

Afin de garantir l'effectivité de la domiciliation de l'acquéreur sur le territoire de la commune, celui-ci devra effectuer toutes démarches dans les délais suivants :

- Le dépôt du permis de construire devra intervenir dans les 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente (condition suspensive de l'acte) ;
- Les travaux de construction de la maison doivent débiter dans un délai de six mois maximum à compter de la date de signature de l'acte d'acquisition du terrain ;
- Les travaux de construction doivent être achevés dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de délivrance du permis de construire. L'attestation d'achèvement des travaux devra impérativement être déposée en mairie dans ce délai.

La Commune pourra de manière discrétionnaire accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Ces conditions seront reprises dans la promesse de vente, puis l'acte notarié. Le non-respect de cette clause est sanctionné conformément aux dispositions de l'article 3.5 du présent règlement.

3.4. CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

En vue de la réalisation de cette opération visant à permettre l'installation de primo accédant et à maintenir durablement l'accessibilité du foncier, le prix du terrain vendu est constitué par le prix du

foncier, le coût des études et prestations diverses, le coût des travaux de viabilisation, le coût de la maîtrise d'œuvre et les honoraires divers dûment justifiés.

Aussi, afin d'éviter toute spéculation qui serait contraire à l'esprit de la présente opération, la Commune de Carquefou a décidé de se prémunir contre d'éventuelles dérives par le biais de clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte de vente au titre de clauses résolutoires.

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 signature de l'acte d'acquisition ;
- à ne pas le mettre en location ni à le revendre, ni de le donner à un membre de la famille ;
- à construire un logement par lot, la subdivision des lots étant interdite ;

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

3.5. SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES CLAUSES

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent règlement, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la Commune de Carquefou 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 dans les conditions suivantes :

3.5.1. Dommages et intérêts

Non-respect des délais de construction

Si l'attributaire n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3.3, la Commune pourra le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un mois.

Si passé ce délai, l'attributaire n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Commune pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum 10/100 (10%).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10%, la Commune pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues au point 3.5.2.

Non-respect de la clause anti-spéculative

Toute revente à un prix supérieur au prix d'acquisition dans le délai de dix ans à compter de la signature de l'acte de vente constitue un intérêt spéculatif de la part de l'acquéreur au sens de l'article 3.4. ouvrant droit à un remboursement de la plus-value éventuellement réalisée dans les conditions suivantes :

- Si la revente a lieu entre la première et la cinquième année, l'acquéreur devra rembourser à la Commune l'intégralité de la plus-value réalisée lors de la revente du bien ;
- Si la revente a lieu entre la cinquième et la dixième année, l'acquéreur devra rembourser à la Commune les deux-tiers de la plus-value réalisée.

3.5.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Commune notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 3.3. ou des conditions prévues à l'article 3.4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Commune, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations prévues dans le présent règlement.

L'attributaire aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient **avant** le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la Commune, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmenté d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de résolution.
- Si la résolution intervient **après** le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value - ou diminuée de la moins-value - apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Commune étant un expert désigné sur la liste des experts près la Cour d'Appel de RENNES dans la rubrique Architecture - Ingénierie - C.01.02. L'attributaire pourra désigner l'expert de son choix, celui-ci pouvant, le cas échéant, être désigné d'office par le Président du Tribunal judiciaire de NANTES à la requête de la Commune.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du tribunal judiciaire de Nantes à la requête du plus diligent des experts ou des Parties.

3.5.3. Levée des clauses

A l'issue d'une période de dix années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la commune de Carquefou n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

4. LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

- Plan du lotissement
- Plan masse de chaque lot
- Fiche de candidature
- Règlement du lotissement
- Cahier des charges du lotissement
- Projet de promesse

Edition : juin 2022