

## **CHARTRE RELATIVE AUX CONDITIONS DE VENTE DES LOTS DU LOTISSEMENT COMMUNAL " Maisons abordables- cœur de village "**

### **CHAPITRE 1 : PRESENTATION CONTEXTUELLE DE LA COMMUNE**

La commune de ST JULIEN LES ROSIERS a inscrit le "logement pour tous" au cœur de ses priorités, en raison d'une forte pression foncière qui rend difficile l'accession à la propriété.

Le territoire de la commune doit rester ouvert à tous les ménages, sans exclusion. Le projet de lotissement avec maisons s'inscrit dans cette politique : faciliter l'accession à la propriété, notamment pour les jeunes ménages, les familles monoparentales et les retraités.

Le prix de vente sera ainsi différencié du marché avec des conditions attractives pour les personnes à la recherche d'un logement et répondant aux critères définis par la collectivité.

### **CHAPITRE 2 : REGIME JURIDIQUE DE LA CHARTRE**

#### **Article 1 : Champ d'application territorial de la charte**

La présente charte s'applique sur l'emprise du lotissement communal " **Maisons abordables- cœur de village** " de ST JULIEN LES ROSIERS, situé lieu dit Carreynau, ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir n°PA03027419C0001 délivrée le 29 Août 2019 par le Maire, portant sur les macro-lot 2 et 3.

#### **Article 2 : Objet**

La présente charte a pour objet de définir et règlementer conventionnellement les conditions générales de vente qui seront consenties par les acquéreurs des lots du lotissement communal.

#### **Article 3 : Opposabilité et force juridique de la charte**

La présente charte fera l'objet d'une publication au premier bureau des hypothèques de Nîmes.

Les règles visées par la présente charte s'imposent :

Dans les rapports résultant de la commercialisation des lots entre la commune et les propriétaires successifs des lots. Tout propriétaire, en contrepartie de la sélection de sa

candidature afin de bénéficier d'un lot à des conditions financières avantageuses au regard du marché immobilier, sera lié par le respect des obligations qui lui sont imparties au titre de la présente charte.

La signature de la présente charte ou des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions de celle-ci qui sera remise à chaque attributaire de lot. Cette charte doit être mentionnée, in extenso, ou annexée dans tout acte translatif qu'il s'agisse d'une première vente ou d'une revente. Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions de la présente charte seront réputés nuls. Le respect des règles dégagées par la présente charte est assuré par le Maire de la commune autorisé par délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2014 à saisir le Tribunal Administratif de Nîmes.

#### ***Article 4 : Modification de la charte***

Tant que les lots n'auront pas tous été vendus par la commune, la charte pourra être modifiée par décision prise par le Conseil Municipal de la commune de ST JULIEN LES ROSIERS. Après la vente de tous les lots, toute modification doit faire l'objet d'une notification à l'ensemble des co-lotis par lettre recommandée avec accusé de réception 15 jours ouvrables avant la date de réunion du Conseil Municipal, lesdits co-lotis ne bénéficiant que d'un avis consultatif. Le silence gardé par les co-lotis 8 jours ouvrables à compter de la notification vaut acceptation. S'agissant de la lettre recommandée avec accusé de réception, l'intéressé est réputé en avoir notification à la date de la première présentation du courrier

### **CHAPITRE 3 : ACQUISITION ET REVENTE DES LOTS**

#### **A) ACQUISITION DES LOTS**

##### ***Article 5 : Critères d'attribution***

Le Conseil Municipal a, en cohérence avec les objectifs définis par cette politique d'habitat visée au chapitre 1 de la présente charte, décidé de retenir les critères tels que définis dans le dossier de candidature afin de répartir les personnes ayant proposé leur candidature.

##### ***Article 6 : Prix de vente***

La commune définit le prix de vente des lots au prix de 120.46 € HT (140€ TTC) le m<sup>2</sup>. Chaque acquéreur paiera en sus de son prix tous les frais, taxes, droit et honoraires pour les actes de vente.

##### ***Article 7 : Décision d'attribution***

La décision d'accepter ou de refuser une demande d'acquisition au regard des critères susvisés est de la compétence du Maire après avis de la commission d'attribution chargée de l'étude des différents cas.

## **B) PROMESSE DE VENTE**

### ***Article 8 : Obligation de signer une promesse de vente***

Préalablement à la signature de tout acte authentique, l'attribution d'un lot donnera lieu à la signature d'une promesse synallagmatique entre l'attributaire du lot et la commune.

### ***Article 9 : Mentions obligatoires de la promesse de vente***

La promesse de vente visée à l'article 8 comportera les clauses suspensives suivantes :

- la vente du lot sera déclarée nulle et non venue si l'acquéreur ne justifie pas dans les trois mois de la signature de la promesse de vente d'une offre de prêt. En outre, la demande de prêt devra être formulée dans le mois suivant la signature de la promesse de vente.
- la vente du lot sera déclarée nulle et non avenue si l'acquéreur n'est pas bénéficiaire d'un permis de construire d'une maison individuelle dans les cinq mois suivants la date de signature de la promesse de vente.

## **C) OBTENTION DU VISA ARCHITECTURAL**

### ***Article 10 : Obligation d'obtenir un visa architectural au auprès de l'architecte mandaté par la commune***

Afin d'assurer une cohérence au sein de la zone d'aménagement mais également au regard des constructions existantes dans le secteur, la commune a mandaté le constructeur appartenant au groupe de "Maison abordable" pour la construction des maisons.

## **D) OBLIGATION DE CONSTRUIRE**

### ***Article 11 : Obligation pour l'attributaire du lot de construire une maison d'habitation***

L'acquéreur prend l'engagement de construire une maison à usage d'habitation suivant les plans de permis de construire délivré par la commune de ST JULIEN LES ROSIERS et d'aménager un jardin sur le terrain vendu. La construction devra impérativement être achevée dans les deux ans de la signature de l'acte notarié. Au-delà, le Maire de la commune de ST JULIEN LES ROSIERS aura la possibilité de reprise du terrain au prix d'achat. Les reventes éventuelles de terrain nu devront être réalisées au montant d'acquisition majoré des frais d'acquisition.

## **E) REVENTE DES LOTS**

### ***Article 12 : Principe d'inaliénabilité du lot dans les dix ans de l'acquisition***

L'acquéreur du lot s'engage aux termes de la présente charte à occuper la maison à usage d'habitation principal qu'il aura construite dans le délai fixé par l'article 11 ci-dessus pendant une durée égale au moins à 10 ans à compter de la date de la signature de l'acte authentique. En conséquence et sous réserve des dispositions qui suivent, l'acquéreur du lot s'interdit toute aliénation dans le délai de 10 ans à compter de la date d'acquisition. Toute Cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité conventionnelle temporaire sera sanctionnée par la nullité.

**Article 13 : Dérogations au principe d'inaliénabilité : l'autorisation spéciale de la commune**

Il pourra être dérogé à l'article 12 de la présente charte :

En cas de mutation à titre onéreux :

- si l'acquéreur démontre qu'il ne réalise pas de plus-value. Il est ici précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers,

ET

- si la personne justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont ici 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.

Toute fraude ou fausse déclaration concernant l'évolution d'une des situations précitées entraînera la résolution de la vente prévue par l'article 12 et entraînera la mise en œuvre du pacte de préférence prévue à l'article 15.

En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession) :

En cas de décision de vente de la part du (ou des) bénéficiaire(s) de la donation ou de (ou des) héritier(s), il devra être démontré à la commune qu'il n'est pas réalisé de plus-value. Il est ici précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers.

La demande de dérogation de la commune de ST JULIEN LES ROSIERS ne vaut pas renonciation au bénéfice du pacte de préférence stipulé à l'article 15 ci-après.

**Article 14 : Principe de la notification de toute mutation à titre onéreux**

En cas de dérogation accordée en application de l'article 13 ci-dessus, tout projet de mutation à titre onéreux portant sur un terrain bâti ou non bâti inclus dans le champ d'application territorial défini à l'article 1 de la présente charte intervenant dans les dix ans de la signature de l'acte authentique, devra être portée à la connaissance de la commune de ST JULIEN LES ROSIERS par lettre avec accusé de réception dans un délais de deux mois préalablement à la signature de l'acte notarié régularisant laite mutation.

La lettre informant la commune de ST JULIEN LES ROSIERS du projet de mutation devra comporter :

- Le nom de l'acquéreur du terrain,
- La désignation du terrain vendu (références cadastrales et numéro de lot),
- Le montant de la vente du terrain vendu par la commune de ST JULIEN LES ROSIERS,
- Si le terrain a été bâti, le montant des factures de la construction,
- La date de l'acte notarié de la vente du terrain vendu par la commune,
- La désignation du futur ou des futurs propriétaires : l'état civil complet, adresse, profession,  
charges de famille (en cas de mutation à un ou des personnes physiques),
- Le montant de la mutation.

### **Article 15 :**

Vente dans le délai de 10 ans par autorisation spéciale.

#### a) Régime juridique du Pacte de Préférence

Rappel : La commune, par l'effort financier qu'elle consent en vendant à un prix en deçà du marché, souhaite que les objectifs pour lesquels le lotissement a été créé et les orientations dessinées pour sa commercialisation, ne doivent pas être remis en cause par la spéculation foncière. Autrement dit, les accidents de la vie touchant les acquéreurs dans leur parcours, ne doivent pas empêcher les objectifs initialement définis pour la réalisation de cette opération de se concrétiser. Pour éviter ces dérives, la présente charte prévoit que l'attributaire du lot consent à la commune de ST JULIEN LES ROSIERS un droit de préemption conventionnel appelé pacte de préférence, inséré dans l'acte authentique de vente.

Le droit de priorité donne à la commune un droit de créance alors que l'attributaire du lot est tenu d'une obligation de ne pas faire. Le promettant est tenu de proposer à la commune le bénéfice de la convention qu'il entend conclure. Toute convention contractée avec un tiers, en violation du Pacte de Préférence, donnera droit à la commune bénéficiaire de ce pacte d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur.

Ainsi défini par ce Pacte de Préférence, la commune de ST JULIEN LES ROSIER pourra exercer la faculté de se substituer à l'acquéreur figurant dans la notification à l'article 14 de la présente charte dans les deux mois prévus par ce même article. De la même manière, la commune de ST JULIEN LES ROSIERS pourra substituer, dans ce même intervalle de temps, une personne de son choix répondant aux objectifs originels poursuivis par la réalisation du lotissement. La fixation du montant dépendra notamment de la nature du bien en vente (immeuble bâti ou non bâti). Les modalités étant fixées ci-après.

b) Terrain non bâti : pacte de préférence bénéficiant directement à la commune

*Première hypothèse* : vente correspondant aux objectifs définis par la réalisation du lotissement. Si le vendeur est autorisé à vendre dans les conditions fixées par l'article 13 de la présente charte et cède à une personne répondant aux critères définis à l'article 5, la commune n'interviendra pas dans le bon déroulement de la vente.

*Deuxième hypothèse* : vente ne correspondant pas aux objectifs définis par la réalisation du lotissement. Si la vente ne se réalise pas aux conditions exigées par l'article 13 et que l'acquéreur choisi par l'attributaire du lot ne répond pas aux critères définis à l'article 5, la commune pourra se substituer à l'acquéreur au moyen du Pacte de Préférence visé par le présent article. Dès lors, la vente par l'attributaire du lot au profit de la commune sera régularisée par acte authentique. Le prix de la vente comprendra le prix du terrain initial augmenté des frais d'acte (frais de notaire, de géomètre) s'agissant de la première vente.

c) vente portant sur un terrain déjà : pacte de préférence bénéficiant à toute autre personne choisie par la commune et subrogé dans les droits de la commune

*Première hypothèse* : vente correspondant aux objectifs définis par la réalisation du lotissement. Si le vendeur est autorisé à vendre dans les conditions fixées par l'article 13 de la présente charte et cède à une personnes répondant aux critères définis à l'article 5 de la charte, la commune n'interviendra pas dans le bon déroulement de la vente.

*Deuxième hypothèse* : vente ne correspondant pas aux objectifs définis par la réalisation du lotissement. Si la vente ne se réalise pas aux conditions exigées par l'article 13 et que l'acquéreur choisi par l'attributaire du lot ne répond pas aux critères définis à l'article 5, la commune pourra se substituer à l'acquéreur au moyen du Pacte de Préférence visé par le présent article. Dès lors, la vente par l'attributaire du lot au profit de la commune sera régularisée par acte authentique. Le prix de la vente comprendra du prix du terrain initial augmenté des frais d'actes (frais de notaire, de géomètre) s'agissant de la première vente.

Il comprendra également le prix de la construction édifiée. Il convient de préciser que seul sera pris en compte, pour l'expertise de la maison, le prix de réalisation de la construction et non la valeur vénale de cette dernière. Autrement rédigé, la commune se portera acquéreur au coût d'édification de la construction et non au prix de la construction dans son environnement. La commune mandatera, à ses frais, un expert chargé d'évaluer le coût des constructions réalisées au moment de la notification de la vente prévue par l'article 13. Si le vendeur attributaire du lot n'est pas en accord avec l'expertise réalisée, il pourra mandater un expert à ses frais aux mêmes fins. Si les deux

parties ne parviennent toujours pas à un accord, une expertise judiciaire sera sollicitée près du TGI de NIMES, aux frais équitables des deux parties.

***Article 16 : Mise en œuvre du droit de préférence***

La commune de ST JULIEN LES ROSIERS déclare qu'il est dans ses intentions de se prévaloir du pacte de préférence stipulé à son profit. Sa renonciation ne peut résulter que d'une décision expresse notifiée au vendeur ou d'une absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification prévue par l'article 14 ci-dessus. Si elle est expresse, la décision de la commune, quelle qu'elle soit, est notifiée tant au vendeur du lot qu'à celui qui s'en est porté acquéreur.

***Article 17 : Principe d'intangibilité du lot***

L'acquéreur ne pourra, sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la cause, procéder à la division ou au remembrement du lot dans les dix ans de la signature de l'acte authentique.