

ANNEXE 1 au DOSSIER DE CANDIDATURE

Note sur les clauses particulières

Je/Nous Soussigné(s),

M.....

M.....

- déclare / déclarons avoir pris connaissance que les clauses particulières suivantes seront incluses dans l'acte authentique de vente du lot:

Lotissement communal de RUMAOUT : clauses particulières

"extrait de la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2013"

"Le lotissement communal de Rumaout s'inscrit dans la politique du logement et de l'accession sociale menée par la municipalité. Par délibération en date du 3 juillet 2012 la commune de Kerlouan a souhaité créer le lotissement de Rumaout afin de maintenir son niveau de population, de permettre à de jeunes primo-accédant de s'implanter sur la commune, et de maintenir et développer les infrastructures communales (écoles, locaux sportifs et associatifs...). Le lotissement de Rumaout, conformément aux orientations émises par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Lesneven - Côte des Légendes, permettra notamment la réalisation de terrains à prix abordable et la maîtrise de la consommation foncière.

Pour réaliser les objectifs visés par le lotissement et parce que le prix de vente du terrain est en deçà de la valeur du marché, la commune a décidé de rédiger des clauses particulières, insérées dans les actes authentiques de vente, afin d'éviter notamment l'implantation de résidences secondaires ou de résidences destinées à la location et pour éviter également des ventes motivées par une plus value immobilière.

Le conseil municipal décide ainsi d'instaurer une charte qui prévoit des obligations en terme de construction et des limitations concernant la revente des terrains, autrement dénommée «clauses particulières ».

La sanction prévue en cas de non respect de ces obligations est l'annulation de la vente par voie juridictionnelle sur demande de la Commune.

I - Obligation de l'acquéreur :

Chaque acquéreur s'engage:

- à acquérir un lot dans le but d'y construire un pavillon individuel à usage de résidence principale

- délai de construction: chaque acquéreur s'engagera à construire sa résidence principale dans un délai de 18 mois suivant la signature de l'acte authentique de vente. Dans le cas où le délai de 18 mois ne serait pas respecté, un délai supplémentaire devra être sollicité à la municipalité.

En conséquence, la vente est faite sous la condition résolutoire du non respect par l'acquéreur de ses engagements. Si l'acquéreur ne respecte pas ses engagements, la commune aura la possibilité d'exercer une action en résolution de la vente. En cas d'exercice de l'action résolutoire, la commune devra rembourser à l'acquéreur le prix et les frais d'acquisition du terrain, ainsi que les frais d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier.

- terrain nu: prix du terrain initial augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment les indemnités de remboursement anticipé).

- terrain bâti: prix du terrain initial augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment les indemnités de remboursement anticipé) et prix de la construction édifiée majoré en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction défini par l'INSEE et de la valeur des améliorations apportées par l'acquéreur.

II - Clause d'inaliénabilité temporaire :

Le principe concernant la revente des lots est une interdiction d'aliéner pendant une période de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique sauf dérogation.

Les dérogations prévues sont les suivantes : force majeure ou accident de la vie, à savoir notamment :

- Décès
- Divorce ou rupture de PACS
- mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 50 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé
- perte d'emploi d'un des acquéreurs entraînant un chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi et entraînant une capacité financière insuffisante pour assumer le remboursement de l'emprunt (critère vérifié par l'ADIL).

III - Droit de préemption conventionnel :

Dans les cas de revente dérogatoire précisés ci-dessus, l'attributaire du lot qui souhaite revendre son immeuble (bâti ou non bâti) dans un délai de sept ans doit notifier à la Commune une déclaration indiquant notamment, le bien vendu, son prix de vente et, le cas échéant, l'acquéreur envisagé. Le calcul du prix de vente maximal est fixé au paragraphe IV de la présente délibération.

La Commune vérifiera si l'acquéreur pressenti correspond ou non aux critères et objectifs poursuivis par le lotissement communal de Rumaout. De cette manière, la Commune aura la faculté de mettre en œuvre ou non le droit de préemption conventionnel dont elle est bénéficiaire.

La présente délibération prévoit que l'attributaire du lot consent à la Commune de KERLOUAN un droit de préemption conventionnel, 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 de cette délibération donnera droit à la Commune 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 droit de préemption conventionnel, la Commune de KERLOUAN pourra exercer la faculté de se substituer à l'acquéreur. La fixation du montant dépendra notamment de la nature du bien en vente (immeuble bâti ou non bâti), ces différents cas étant fixés ci après.

IV - Fixation du prix de vente :

Pour les immeubles non bâtis,

- le prix de la vente se comprendra du prix du terrain initial augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment les indemnités de remboursement anticipé).

Pour les immeubles bâtis,

- le prix de la vente se comprendra du prix du terrain initial augmenté des frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment les indemnités de remboursement anticipé). Il comprendra également le prix de la construction édifiée majoré en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction défini par l'INSEE et de la valeur des améliorations apportées par le vendeur.

Il convient de noter que seul sera pris en compte pour l'expertise de la maison le prix de réalisation de la construction et non la valeur de marché de cette dernière. Autrement dit, la Commune se portera acquéreur au coût d'édification de la construction et non au prix de la construction dans son environnement.

L'ensemble des dispositions de cette délibération s'applique pendant 7 années à compter de l'acte authentique initial aux différents acquéreurs successifs."

Fait à

Le

Signature du/des demandeurs