



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU QUATORZE
OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT ET UN

Affaire 10-141021

Modalités et règlement de cessions des terrains communaux à but de construction de maison individuelle – validation du règlement et application aux cessions des parcelles du lotissement « Petite Plaine »

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 8 octobre 2021 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **22**

Absents : 01

Procurations : 06

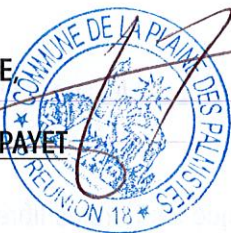
Total des votes : 25

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer

LE MAIRE

Johnny PAYET



L'an deux mille vingt et un le **QUATORZE OCTOBRE** à **DIX-SEPT HEURE** le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur **PAYET Johnny**.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFFE 1^{ère} adjointe – Jean Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Joan DORO 4^{ème} adjoint – Marie-Hélène THIBURCE 7^{ème} adjointe – François FRUTEAU DE LACLOS 8^{ème} adjoint – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Erick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale

ABSENT(S) : Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal

PROCURATION(S) : Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe à Johnny PAYET – Jean Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint à Sandra GRONDIN – Mickaël PAYET conseiller municipal à François FRUTEAU DE LACLOS – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Jean Yves FAUSTIN – Sophie ARZAL conseillère municipale à Yannick BOYER – Jean-Yves VACHER conseiller municipal à Jean-Luc SAINT-LAMBERT

Affaire 10-141021

Modalités et règlement de cessions des terrains communaux à but de construction de maison individuelle – validation du règlement et application aux cessions des parcelles du lotissement « Petite Plaine »

Le Maire informe le Conseil Municipal que la Commune fait face à une augmentation importante des demandes d'acquisition de terrains à bâtir et qu'il est nécessaire de définir les critères d'éligibilité pour sélectionner les dossiers de candidature.

Pour répondre aux objectifs de développement de sa population et élargir l'offre de logements sur le territoire communal, un recensement d'espaces mutables a été réalisé dans les zones actuellement urbanisées.

La commune a ainsi identifié et délimité des terrains pouvant être urbanisés immédiatement et notamment les lots pouvant être mis en vente, notamment au sein du lotissement « Petite Plaine ». Il est précisé que d'autres recensements interviendront dans les mois à venir.

Comme le prévoit l'article L3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques applicable aux biens relevant du domaine privé : « *les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics cèdent leurs immeubles ou leurs droits réels immobiliers, dans les conditions fixées par le Code général des collectivités territoriales.* », en l'occurrence, l'article L2241- 1 du code général des collectivités territoriales.

En ce sens, le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune.

Aussi, dans le cadre d'appels à candidatures, il est ainsi proposé que les terrains libres recensés soient mis à la vente aux prix des Domaines (avec application d'une marge 10 % ou au-delà sur délibération motivée de l'assemblée délibérante) et qu'une liste de candidats soit élaborée sur la base des critères exposés dans le modèle de cahier des charges.

Le cahier des charges , joint en annexe, dont publicité sera faite, fixe les étapes de la vente des lots et précise les démarches à réaliser par les futurs acquéreurs.

La sélection des candidats se fera sur la base des critères de sélection présentés dans le cahier des charges et le candidat qui obtiendra la note maximale sera retenu.

La pondération proposée tient compte notamment de l'objectif d'intérêt général visant à permettre à des personnes ayant des revenus modestes ou moyens, tels que les jeunes ménages confrontés à la hausse des prix de l'immobilier et du foncier, d'acquérir leur résidence principale sur le territoire de La Plaine des Palmistes.

En cas d'égalité de points, un tirage au sort s'effectuera en conseil municipal, afin de déterminer la candidature retenue. Ces critères, validés par notre conseil juridique, permettent une répartition équilibrée des candidatures retenues, entre les acquéreurs domiciliés sur le territoire communal et ceux domiciliés hors du territoire, notamment en cas de souhait de rapprochement familial.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

Pour informer tous les candidats potentiels sur les modalités de traitement, il est produit en annexe un projet de cahier des charges-type. Ce modèle de cahier des charges sera mis en œuvre uniquement pour la vente de plusieurs lots (8 parcelles ou plus). Pour la cession de parcelle individuelle, la commune aura recours aux services d'un agent immobilier (dont la convention avec la commune sera conclue en application des règles relatives à la commande publique). Ces modalités de vente seront applicables jusqu'à la fin de la mandature 2020-2026. Chaque vente fera l'objet d'une délibération distincte.

A ce jour, 18 parcelles sont potentiellement cessibles par la commune (parcelles du futur lotissement « La Petite Plaine » et parcelles situées à différents endroits du territoire et d'une superficie inférieure à 1 000 m²).

Il est précisé que la commune a été accompagnée juridiquement par le cabinet d'avocats BOISSY, spécialisé dans les questions foncières et d'urbanisme, pour la définition du règlement de cessions de parcelles.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal, à la **MAJORITÉ** des membres présents et représentés, 3 **abstentions** (Sophie ARZAL, Yannick BOYER et Sylvie LEGER) et 3 **refus de vote** (Jean-Luc SAINT-LAMBERT, Joëlle DELATRE et Jean Yves VACHER),

APPROUVE les termes du présent rapport ;

VALIDE les modalités et règlement de cessions des terrains communaux à but de construction de maison individuelle, applicables à compter du caractère exécutoire de la délibération, jusqu'à la fin de la mandature 2020-2026 ;

VALIDE l'application d'une procédure d'appel à candidatures pour les ventes de 8 lots et plus et le recours aux services d'un agent immobilier en cas de ventes de moins de 8 lots ;

VALIDE le modèle-type de cahier des charges joint en annexe de la présente délibération et notamment les critères d'attribution qui y sont contenus ;

VALIDE l'application de cette procédure pour la cession des parcelles à venir pour le lotissement « Petite Plaine », avec un prix de vente TTC fixé selon l'évaluation du service des Domaines, avec application de la marge de + 10 %, selon la liste annexée au présent rapport ;

AUTORISE le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

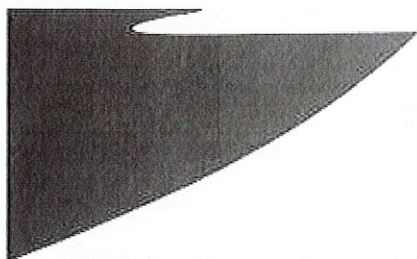
Pour copie conforme,

Le Maire

Johnny PAYET



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021



**CAHIER DES CHARGES POUR LA MISE EN VENTE
DE TERRAINS A BÂTIR (8 PARCELLES OU PLUS)**

CONDITIONS RELATIVES À LA VENTE

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES : LE VENDREDI.....2021 A 12H00

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

PREAMBULE – CONTEXTE URBAIN ET STRATEGIQUE

La Commune de La Plaine des Palmistes, Commune dans le périmètre de l'intercommunalité est située au centre-est de la Réunion et se distingue par un cadre de vie exceptionnel. Attractive par plusieurs aspects, La Plaine des Palmistes a vu, ces dernières années, sa démographie évoluer avec l'arrivée croissante de nouveaux habitants.

La Plaine des Palmistes est constituée d'un plateau légèrement incliné vers l'est d'une superficie totale 83.19 km². Elle compte 6 665 habitants (recensement au 1^{er} janvier 2018 selon l'INSEE).

Pour répondre aux objectifs de développement de sa population et élargir l'offre de logements sur le territoire communal, un recensement d'espaces mutables a été réalisé dans les zones actuellement urbanisées.

La Ville de la Plaine des Palmistes a ainsi identifié et délimité des terrains pouvant être urbanisées immédiatement et notamment les lots mis en vente dans le présent cahier des charges.

Comme le prévoit l'article L3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques applicable aux biens relevant du domaine privé : « *Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics cèdent leurs immeubles ou leurs droits réels immobiliers, dans les conditions fixées par le Code général des collectivités territoriales.* »

En l'occurrence, l'article L2241- 1, du code général des collectivités territoriales.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune. Par délibération du Conseil Municipal en date 06 octobre 2021, la Commune a décidé de procéder par le biais d'appels à candidatures, en vue d'organiser la cession des terrains communaux.

Le présent cahier des charges ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cette consultation n'engage en aucune manière la commune à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

Le présent cahier des charges échappe aux dispositions du code de la commande publique ainsi qu'à celles ayant trait à l'occupation du domaine public. Il sera appliqué dans le cadre d'une vente de plusieurs lots (8 parcelles ou plus) décrits ci-après en annexe.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

Cet appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente par la Commune de la Plaine des Palmistes de plusieurs parcelles non bâties et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Une liste des parcelles ainsi que leurs caractéristiques se trouve en annexe du présent règlement, adopté en Conseil Municipal du 6 octobre 2021.

Ce document fixe les étapes de la vente des lots et précise les démarches à réaliser par les personnes souhaitant acquérir un lot.

Le présent règlement et la fiche de candidature est disponible sur le site de la Commune : <https://www.ville-plainedespalmistes.fr>.

Un appel à candidature sera fait dans le Quotidien et/ou le JIR.

Le dépôt des candidatures sera ouvert du LUNDI (à compléter) 2021 AU VENDREDI (à compléter) 2021 inclus. Seules les candidatures reçues durant cette période et complètes seront analysées.

Les dossiers de candidatures seront composés de la fiche de candidature et de ses pièces justificatives.

LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION

1 – CANDIDATURE

a. Publicité de la procédure

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

La commercialisation des lots sera annoncée par la diffusion d'un article dédié dans la presse locale et du site Internet de la Commune sur lequel sera mis en ligne ce présent règlement et la fiche de candidature, ainsi que la liste des pièces justificatives demandées.

b. Demande d'information préalable obligatoire

Les candidats intéressés par un terrain à bâtir devront au préalable solliciter un rendez-vous par afin d'évoquer la situation du terrain, le règlement du PLU et le projet du candidat (type de maison, solution de financement, intégration paysagère, respect des normes notamment la RTA DOM).

Visite du bien :

Deux visites collectives seront organisées toute la journée aux dates suivantes :

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

- Lundi (à compléter) 2021 de 10h00 à 12h00 et de 14h à 16h,
- Lundi (à compléter) 2021 de 10h00 à 12h00 et de 14h à 16h.

Une attestation sera remise à l'issue de chaque visite. Cette attestation sera à produire au dossier de candidature.

c. Choix du terrain

Le candidat se positionnera sur un terrain sur la fiche de candidature qui sera à retourner à la commune par courrier : 230, rue de la République 97 431 LA PLAINE DES PALMISTES, ou par mail : foncier@plaine-des-palmistes.fr .

A NOTER : Chaque candidat peut déposer plusieurs dossiers de candidature mais ne pourra être retenu que pour un seul terrain. Dans ce cas il fixera un ordre de priorité dans la fiche de candidature au point n°5 *Localisation du terrain demandé*.

d. Dépôt de candidature, modalités, délais

A compter de la parution dans la presse locale les candidats intéressés pour acquérir un des lots disposeront d'un délai de 2 mois pour transmettre à la Commune leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés :

- En commune, au service foncier, pendant les heures d 'ouverture sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure ;

Ou

- Par courrier en RAR ;

À l'adresse suivante :

Commune de La Plaine des Palmistes
Service Foncier
230 rue de la République
97431 La Plaine des Palmistes

NB : L'enveloppe des candidatures sera double et devra porter la mention « candidature – référence parcelle - NE PAS OUVRIR ».

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts.

ATTENTION :

- Les candidatures ne devront être envoyées qu'à la seule adresse ci - dessus. Elles ne devront pas, sous peine de disqualification, être déposées dans les boîtes aux lettres de la Commune ; seule, la délivrance d'un récépissé peut faire foi d'une remise de l'offre ;
- Il est rappelé aux candidats que seule la date de réception des plis est retenue (en aucun cas le cachet de La Poste). En conséquence, la Commune ne saurait être tenue pour responsable des retards éventuels pris dans l'acheminement du courrier, qu'ils soient conjoncturels ou structurels, ni de l'encombrement des voies de circulation les jours de remise des plis.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

2 - CRITERES DE SELECTION ET PIECES JUSTIFICATIVES

- a. Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :
- Un courrier motivant la candidature ;
 - La fiche de candidature complétée et signée ;
 - Les différentes pièces ou documents demandés dans la fiche de candidature ;
 - L'engagement du respect du règlement d'attributions des lots, et des conditions relatives à la vente, l'attestation de véracité des informations transmises ;
 - Un plan de financement et les capacités d'endettement associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et le projet de logement (*fournir une attestation de la banque*).
- b. Critères impératifs pour pouvoir candidater

Le candidat qui ne répond pas à l'un de ces critères est éliminé :

- Dossier incomplet ;
- Absence de visite de la parcelle concernée par la proposition d'acquisition, avant le dépôt de la candidature. *Il sera vérifié que le rendez-vous préalable de l'étape 1 du présent règlement ait bien été effectué : attestation de visite ;*
- Bien non destiné à la résidence principale ;
- Le candidat ne peut être qu'une personne physique (seule ou en couple) et non professionnel (SCI, SCCV...). La candidature d'un professionnel de l'immobilier, promoteur, marchand de biens sera irrecevable ;
- Être primo accédant de sa résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de son domicile durant les deux années précédant l'offre de terrain). *Le candidat devra fournir le ou les contrats de bail et la ou les dernières quittances de loyer ou attestation sur l'honneur de l'hébergeant accompagnée d'un justificatif d'identité ; Ainsi qu'une attestation sur l'honneur qu'il n'est pas propriétaire d'un bien immobilier ;*
- Capacité de financement : plan de financement suffisant avec une capacité financière assurant le financement du projet immobilier complet, terrain et maison. *Le candidat devra fournir une attestation de la banque.*

- c. Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Les dossiers seront instruits et vérifiés en amont par le service Foncier.

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, etc...le dossier sera rejeté.

Les dossiers complets seront étudiés au regard des critères définis au chapitre « critères d'attribution ». La Collectivité se garde le droit de demander des précisions au candidat exclusivement par voie postale ou par mail et de réaliser toutes vérifications utiles des pièces transmises.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, le conseil municipal départagera les candidats par tirage au sort.

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 3 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature. Chaque candidat sera informé de son classement, par voie postale, au regard des pièces justificatives fournies.

Les candidats retenus seront informés de leur ordre de classement pour l'attribution des lots

Avis de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

En cas de désistement ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement. A l'issue de la procédure, si un ou plusieurs lot(s) n'ont pas été attribués uniquement en raison d'un défaut de candidature pour ce ou ces lot(s), la commune aura recours aux services d'un agent immobilier.

3. CRITERES D'ATTRIBUTION

CRITERE 1 *Conforter les personnes en lien avec la commune et renforcer les liens intergénérationnels : un des membres du foyer candidat réside dans la Commune ou ses alentours,*

Appréciation	Notation / Points
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant sur la Commune depuis plus de 2 ans	5
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant sur la Commune depuis moins de 2 ans	4
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant hors du territoire communal, dans le cadre d'une démarche de rapprochement familial (domicile du père ou de la mère sur le territoire communal, domicile d'enfant(s) mineur(s) ou autre situation exceptionnelle motivée de rapprochement familial d'un membre de la famille)	4
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) qui vit depuis plus de 5 ans sur le territoire de l'intercommunalité	2
<p>Les documents suivants sont acceptés comme justificatif de domicile : facture d'électricité ou d'eau récente (moins d'un an) au nom du candidat ; avis d'imposition ou non d'imposition au nom du candidat ; une attestation d'assurance logement au nom du candidat ; une quittance de loyer au nom du candidat, contrat de bail</p> <p>Pour le motif « autre situation exceptionnelle motivée de rapprochement familial d'un membre de la famille », la candidature est appréciée sur la base d'une présentation détaillée des motifs du rapprochement familial (notamment de la personne ayant contribué à l'éducation du demandeur ou de son conjoint)</p>	

CRITERE 2 *Aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession ou déjà propriétaire d'un logement inadapté à l'évolution de la famille, c'est à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale. Pour un ménage, il sera obligatoire que les conjoints remplissent cette condition.*

Appréciation	Notation / Points
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclarée ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'une maison individuelle	Dossier irrecevable

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature	5
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est ou a été propriétaire d'un logement inadapté à la composition familiale à la date de dépôt de candidature	3
La qualité de primo-accédant est définie, au sens de la définition pour l'octroi du PTZ : il ne faut pas avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant le prêt, (Code de la construction et de l'habitation : articles L131-10-2 à 131-10-5) À cette fin, le candidat devra fournir le ou les contrat(s) de bail et la ou les trois dernières quittances de loyer (pour les ménages, le nom de deux personnes doit apparaître sur la quittance). L'emprunteur hébergé peut fournir une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'un justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant.	

CRITERE 3 Favoriser l'acquisition pour les familles : le foyer candidat est composé d'un ou plusieurs enfants qui pourront être scolarisés sur la Commune (assurant ainsi la préservation du nombre de classe par école). Ce critère ne concerne que les enfants rattachés au ménage fiscal comprenant l'ensemble des foyers fiscaux du ménage.

Appréciation	Notation / points
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec deux enfants mineurs ou plus	5
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec au moins 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître	4
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec 1 enfant ou plusieurs enfants majeurs à charge	3
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) sans enfants	2
Candidature d'une personne seule sans enfant	1
Il sera demandé de fournir une copie du livret de famille, et si enfant (s) scolarisé (s)	

CRITERE 4 Favoriser la mobilité domicile-travail, critère répondant à un objectif d'intérêt général de développement durable (critère non cumulable avec le critère 1 pour les personnes domiciliées à La Plaine des Palmistes)

Appréciation	Notation / points
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins travaille sur la Commune de La Plaine des Palmistes	3
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont l'un des deux membres travaille depuis plus de 2 ans sur le territoire intercommunal ou dans une commune limitrophe (temps de trajet en transports en commun ou en automobile)	1
Il sera demandé de fournir une attestation de l'employeur	

4. CHOIX ET INFORMATION DES CANDIDATS

Après instruction des dossiers, un classement de tous les candidats éligibles sera proposé au conseil municipal pour délibération, en fonction des critères de sélection établis. En cas d'égalité, les candidats seront tirés au sort lors d'un Conseil Municipal.

La commune fera savoir, trois mois après la date limite de remise des offres, par lettre recommandée au candidat ayant été classé 1^{er} ou tiré au sort que son offre a été acceptée.

Une liste d'attente générale sera réalisée. Si le lot proposé est refusé, ou la réservation caduque, la collectivité sollicitera le suivant sur la liste.

La vente devra nécessairement faire l'objet d'une délibération en conseil municipal.

Dans le cas où le candidat retirerait son offre après validation de la cession à son égard par le Conseil Municipal, la Commune se réserve le droit de remettre en vente le terrain automatiquement sans l'accord du conseil municipal, après avoir épuisé la liste d'attente.

Le désistement de la personne devra être signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception, ou remise contre récépissé, dans un délai de 2 mois après la notification de la délibération du conseil municipal attribuant la cession du bien.

La commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

Les candidats attributaires seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus ci-dessous pour la mise en œuvre de leur projet.

5. CONDITIONS DE LA VENTE

a. Signature d'une promesse unilatérale de vente

Une promesse unilatérale de vente sera signée dans les deux mois qui suivra la publication de la délibération du Conseil Municipal qui attribuera le lot au candidat acheteur.

Cette promesse de vente engage la commune, qui réservera l'exclusivité de la vente du bien auprès du candidat acheteur. La durée d'immobilisation du bien sera de 9 mois.

Une indemnité d'immobilisation sera exigée et égale à 5% du montant de l'offre du candidat acheteur. Le versement de cette indemnité devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de la signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente) au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire de la Commune.

Si la vente devient effective, cette indemnité se déduira sur la somme à régler. Dans le cas où le candidat renoncerait à acheter ou ne manifesterait pas son acceptation, l'indemnité restera acquise au propriétaire à titre de dédommagement.

b. Acte authentique

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

Le candidat retenu devra signer l'acte authentique de vente dans un délai de 9 mois à compter de la publication de la délibération prise par le Conseil municipal entérinant le choix du candidat.

Durant ces 9 mois les candidats retenus devront entamer toutes les démarches nécessaires à la constitution de leur projet (solutions de financement, définition du projet avec un constructeur, obtention du permis de construire, etc.), ainsi que cela sera explicité au point suivant.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part. L'acquéreur entrera en jouissance du terrain à partir du jour de signature de l'acte authentique de vente en l'étude du notaire de la Commune.

L'acquéreur prendra ainsi le lot vendu dans l'état où il se trouvera le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour cause de dégradation, mauvais état des lieux.

Il supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

Il paiera les impôts fonciers et autres, de toute nature dont l'immeuble vendu pourra être grevé, et ce à partir de l'entrée en jouissance.

Tous les frais que ladite vente aura occasionnés, en termes d'estimation, d'affiches, publications, insertions seront à la charge de la Commune. Les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur, en sus du prix de vente.

Le paiement sera effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique. Le prix d'acquisition est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire. Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les taxes et droits d'enregistrement. Il fera son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

c. Conditions particulières de la vente

La cession d'un terrain à bâtir est consentie à l'acquéreur en vue de la construction de sa résidence principale d'habitation qui devra être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

La promesse unilatérale de vente sera notamment signée sous condition suspensive de délivrance d'un permis de construire, la cession d'un lot ne pouvant intervenir qu'une fois le permis délivré.

La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente.

D'autres conditions suspensives seront également prévues dans la promesse de vente, notamment l'obtention d'un prêt bancaire.

Pour réaliser les objectifs fixés par la Commune et, notamment éviter toute spéculation, contraire à l'esprit des cessions consenties par la Commune, les actes de cession comporteront un certain nombre de contreparties à charge des acquéreurs de lots.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

Chaque acquéreur devra ainsi s'engager à ne pas revendre le terrain nu ou supportant une construction non achevée. 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 (initial) d'acquisition du terrain. Les frais d'acte (frais de notaire) et des frais financiers éventuels (notamment des indemnités de remboursement anticipé), ainsi que les frais de construction et d'aménagements supportés restent à la charge de l'acquéreur partant.

Il pourra être dérogé à la clause d'interdiction d'aliéner si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, le décès, une mutation professionnelle à plus de 50 km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une perte d'emploi, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou à rembourser le prêt nécessaire au financement de la construction.

Dans tous les cas (revente terrain nu, avec construction achevée ou non) la Commune sera bénéficiaire d'un pacte de préférence d'une durée de 10 années. En vertu de ce pacte de préférence la Commune disposera :

- D'une priorité d'achat ou faculté de rachat au cas où l'acquéreur déciderait de revendre son bien pendant la durée de validité du pacte de préférence ;
- De la possibilité de substituer à elle-même un nouvel acquéreur répondant aux critères d'attribution des lots ci-dessus définis.

En cas de vente dans le cadre du pacte de préférence, le prix de vente du bien sera le prix (initial) d'acquisition du terrain auquel sera rajouté le prix de la construction, de l'aménagement du terrain, les frais d'acte et les frais financiers éventuels sur justificatifs. Ces clauses seront plus amplement détaillées dans le compromis et l'acte de vente authentique.

ANNEXES

Documents annexés :

- Plan de situation
- Plan d'aménagement du lotissement
- Plan cadastre
- Règlement PLU
- Règlement PPR
- Liste des terrains à bâtir
- Formulaire « pièces justificatives »

Lu et approuvé

Le

Signature

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

Partie réservée à la mairie

Date d'arrivée en mairie :

Date de visite :

DEMANDE D'ACQUISITION D'UN TERRAIN COMMUNAL

À adresser à la Commune (Service Foncier) : 230, Rue de la République 97431 LA PLAINE DES PALMISTES
Ou par mail : foncier@plaine-des-palmistes.fr

1/IDENTIFICATION DU DEMANDEUR	
DEMANDEUR	CONJOINT
NOM :	NOM :
...	...
Prénom :	Prénom :
...	...
Adresse actuelle :	Adresse actuelle :
CP : VILLE :	CP : VILLE :
.....
Téléphone :	Téléphone :
...	...
Portable :	Portable :
...	...
E-mail :	E-mail :

2/ SITUATION FAMILIALE DU MENAGE DEMANDEUR

☐ Célibataire ☐ Mariés ☐ Veuf (ve) ☐ Séparé (e) ☐ Divorcé (e) ☐ Autres.....

Nombre d'enfants au foyer : Enfants à naître : ☐ Oui ☐ Non

3/ CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT ACTUEL
<input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Hébergé <input type="checkbox"/> Autre.....

4/ ACTIVITES	
DEMANDEUR	CONJOINT
Profession :	Profession :
Commune de travail :	Commune de travail :

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

5/ LOCALISATION DU TERRAIN DEMANDE

Notice : si votre dossier de candidature porte sur plusieurs parcelles, remplir la référence cadastrale et indiquer l'ordre de priorité.

Référence cadastrale						
Ordre de priorité						

6/ PROJET DU DEMANDEUR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7/ LISTE DES PIECES JUSTIFICATIVES

Le candidat devra fournir :

- Le ou les contrats de bail et la ou les dernières quittances de loyer ou attestation sur l'honneur de l'hébergeant accompagnée d'un justificatif d'identité ; Ainsi qu'une attestation sur l'honneur qu'il n'est pas propriétaire d'un bien immobilier ;
- Une attestation d'accord de principe de financement bancaire pour le projet global ;
- Justificatif de domicile (au choix) : facture d'électricité ou d'eau récente (moins d'un an) au nom du candidat ; avis d'imposition ou non d'imposition au nom du candidat ; une attestation d'assurance logement au nom du candidat ; une quittance de loyer au nom du candidat.
- Copie du livret de famille, et si enfant (s) scolarisé (s) le certificat de scolarité.

Je certifie exacts les renseignements ci-dessus et je reconnais avoir été informé que toute fausse déclaration entraînera la radiation du fichier des demandeurs de terrain communal, sans préjudice des poursuites pénales pouvant être engagées à mon encontre.

Date de la demande : Signature du ou des demandeurs :

« Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion administrative de la liste d'attente des candidats souhaitant acquérir un terrain communal. Les destinataires des données sont les services communaux. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 06/01/1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent que vous pouvez exercer en vous adressant au service Foncier de la mairie »

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20211014-DCM10-141021-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021