

# LOTISSEMENT COMMUNAL

## LE PETIT MAIRAT

---

### REGLEMENT DE COMMERCIALISATION ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE

*Objet du règlement : Commercialisation de 25 parcelles libres – Lotissement communal « Le Petit Mairat ».*

Le plan du lotissement est annexé au présent document. Les parcelles barrées sont réservées et ne sont plus accessibles à la vente. Ce plan est mis à jour régulièrement.

Le terrain d'assiette de l'opération a été divisé en 30 lots distincts :

- numérotés de 1 à 25 (lots destinés à la vente) ;
- numérotés de 28 à 32 (lots destinés à un bailleur social).

Le prix de vente a été fixé, par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2023, à 73,33 € HT du m<sup>2</sup> (TVA sur marge). Il comprend :

- ✓ le bornage de la parcelle,
- ✓ les branchements suivants, en limite de propriété :
  - eau potable,
  - eaux usées,
  - électricité,
  - téléphone.

Le prix ne comprend pas :

- ✓ le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,
- ✓ l'installation des différents compteurs privatifs (eau, électricité, ...),
- ✓ les différents abonnements (eau, électricité...),
- ✓ les frais d'actes notariés,
- ✓ la taxe d'aménagement liée au permis de construire.

Taux en vigueur au 15/05/2023 :

- Taxe aménagement
  - Taux communal : 3 % ;
  - Taux départemental : 1.3 % ;
- Taxe foncière sur les propriétés bâties
  - Taux communal : 40,77 %.

Par délibération en date du 20 septembre 2021, le conseil municipal a décidé de maintenir l'exonération de deux ans de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements (exonération toujours en vigueur au 15/05/2023).

### Lots destinés à la vente

Lot	Surface en m <sup>2</sup>	Prix HT	TVA (tva sur marge)	Prix TTC
Lot 1	432	31 678,56 €	6 053,63 €	37 732,19 €
Lot 2	386	28 305,38 €	5 409,03 €	33 714,41 €
Lot 3	408	29 918,64 €	5 717,32 €	35 635,96 €
Lot 4	610	44 731,30 €	8 547,95 €	53 279,25 €
Lot 5	561	41 138,13 €	7 861,31 €	48 999,44 €
Lot 6	442	32 411,86 €	6 193,76 €	38 605,62 €
Lot 7	507	37 178,31 €	7 104,61 €	44 282,92 €
Lot 8	409	29 991,97 €	5 731,33 €	35 723,30 €
Lot 9	410	30 065,30 €	5 745,34 €	35 810,64 €
Lot 10	442	32 411,86 €	6 193,76 €	38 605,62 €
Lot 11	570	41 798,10 €	7 987,43 €	49 785,53 €
Lot 12	626	45 904,58 €	8 772,16 €	54 676,74 €
Lot 13	552	40 478,16 €	7 735,19 €	48 213,35 €
Lot 14	537	39 378,21 €	7 525,00 €	46 903,21 €
Lot 15	500	36 665,00 €	7 006,52 €	43 671,52 €
Lot 16	427	31 311,91 €	5 983,57 €	37 295,48 €
Lot 17	527	38 644,91 €	7 384,87 €	46 029,78 €
Lot 18	542	39 744,86 €	7 595,06 €	47 339,92 €
Lot 19	592	43 411,36 €	8 295,72 €	51 707,08 €
Lot 20	525	38 498,25 €	7 356,84 €	45 855,09 €
Lot 21	491	36 005,03 €	6 880,40 €	42 885,43 €
Lot 22	442	32 411,86 €	6 193,76 €	38 605,62 €
Lot 23	509	37 324,97 €	7 132,63 €	44 457,60 €
Lot 24	527	38 644,91 €	7 384,87 €	46 029,78 €
Lot 25	622	45 611,26 €	8 716,11 €	54 327,37 €

## **I. REGLEMENT DE COMMERCIALISATION**

### Article 1 – Objet du règlement

La Commune de Mornac ouvre à la vente 25 lots à bâtir libres de constructeurs, au sein du lotissement dénommé 'le Petit Mairat', autorisé suivant le Permis d'Aménager n° PA 16232 20 C0001 et ses modificatifs.

Cette démarche, conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire a été adoptée par délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2023, qui tend à la cession de gré à gré de lots libres de construction, n'est pas soumise à une procédure réglementaire d'appel public à la concurrence.

Pour autant, dans un souci de transparence, il est décidé d'établir un règlement portant consignation des modalités de consultation et des conditions générales de vente. Tout candidat intéressé acceptera sans réserve aucune, ni contestation les dispositions du présent règlement.

### Article 2 – Publicité

Une publicité portant information de l'ouverture de la commercialisation a été affichée sur le site et en divers lieux municipaux. L'information a également été relayée via le site Internet de la Ville de Mornac.

### Article 3 – Organisation de la commercialisation des terrains

#### 3.1. Admissibilité

Seront admissibles au titre de la présente commercialisation toutes les personnes physiques et morales souhaitant accéder à la propriété et désirant construire une résidence d'habitation.

Le dépôt de candidatures est limité à deux lots pour le même foyer ou la même structure.

La commune de Mornac se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites.

#### 3.2. Modalités de sélection

Un registre des personnes physiques ou morales intéressées par un ou plusieurs lots est tenu par la ville de Mornac depuis le lancement du projet. Ces personnes seront prioritaires pour se déclarer candidat tout en rappelant que la date d'inscription sur le registre déterminera l'ordre de priorité entre ces différentes personnes. A compter de la date de commercialisation, les personnes inscrites sur le registre disposeront de 21 jours pour candidater pour un ou deux lots.

La commercialisation est organisée en quatre phases :

1. Déclaration des candidatures ;
2. Examen des offres ;
3. Réservation du lot ou des lots si offre complète ;
4. Délibération du Conseil Municipal (le conseil municipal pourra donner délégation au Maire et/ou aux adjoints).

Dépôt de candidature, modalités :

Les candidats transmettent leur candidature par :

- courriel : [mairie@mornac.fr](mailto:mairie@mornac.fr) ;
- par voie postale sous pli : 1 Allée des Sports 16600 Mornac ;
- au guichet de la mairie sous pli (aux horaires d'ouverture).

L'objet du courriel ou du pli précisera « Lotissement du Petit Mairat – Offre d'achat »

Le dossier de candidature contient :

- la fiche de renseignements ;
- un accord de principe d'un organisme bancaire attestant la faisabilité de l'opération d'acquisition.

Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée tout en rappelant que les personnes inscrites sur le registre précité seront prioritaires durant 21 jours (cf. article 3.2).

### 3.3. Sélection des candidats

Les candidatures sont examinées dans l'ordre d'inscription du registre puis en fonction de l'ordre d'arrivée de chaque dossier.

La candidature est retenue si le dossier est complet.

Dès la candidature retenue, le ou les lots sont attribués dans l'ordre de priorité fixé par le demandeur sous réserve que la ou les parcelles soient disponibles.

Un courrier, indiquant la décision de la collectivité, est transmis au demandeur que la réponse soit positive ou négative.

### Article 4 – Cession de lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire désigné par la Ville de Mornac.

Les candidats attributaires des lots seront tenus de respecter les conditions prévues dans le présent règlement pour la mise en œuvre de leur projet.

Le prix de vente des terrains est payable dans son intégralité le jour de la signature de l'acte de vente authentique et les frais afférents sont à la charge de l'acquéreur.

## **II. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

Le présent titre a pour objet de fixer les conditions de vente des terrains. Il constitue les dispositions bilatérales entre la Commune de Mornac et chaque acquéreur. Il ne comporte aucune stipulation pour autrui et ne pourra en conséquence ni être opposé aux acquéreurs ou aux tiers, ni être évoqué par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

### Article 5 – Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction sur son terrain d'une maison d'habitation qui devra être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur : Zone 1AUb et aux documents du permis d'aménager – respect du polygone d'implantation.

Les procédés constructifs devront être étudiés au regard de l'étude géotechnique préalable (G1 PGC), ci-jointe, établie par DIAGSOL.

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 la faire vérifier, à leurs frais. Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation.

### Article 6 – Propriété – Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires du ou des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

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

### Article 7 – Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots vendus seront et pourront être assujettis, à compter de l'entrée en jouissance.

### Article 8 – Compromis de vente

Le compromis sera signé dans un délai d'un mois, au plus tard, suivant la notification attribuant le ou les lots au demandeur. A défaut de signature, la réservation sera annulée sauf décision contraire de la commune de Mornac.

Article 9 – Respect des conditions générales de vente

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent document, la ville de Mornac se réserve le droit de proposer le(s) lot(s) aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

Annexes :

- *Plan du lotissement du Petit Mairat*
- *Dossier de candidature*
- *Etude géotechnique préalable – G1 Phase PGC*