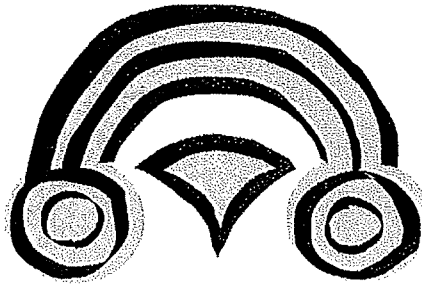


DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE PONT-L'ABBE



PONT-L'ABBÉ

Pont - 'n - A b a d

CHARTRE RELATIVE

AUX CONDITIONS DE VENTE

DE DEUX TERRAINS COMMUNAUX

SITUES RUE AR SONER DU

*Charte instituée et approuvée par délibération
du Conseil Municipal en date du 01 décembre 2021*

Soucieuse de soutenir une offre de terrains abordables à bâtir sur son territoire, dans le respect des objectifs de densification dans l'enveloppe urbaine bâtie et d'utilisation économe de l'espace inscrits au Plan Local d'Urbanisme et dans un contexte d'acquisition rendue plus difficile par le prix du foncier, la commune de Pont-L'Abbé a souhaité proposer à la vente deux terrains situés rue Ar Soner Du.

I) LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE

La commune de Pont-L'Abbé a décidé, au cours du Conseil Municipal du 28 septembre 2021, d'assortir la commercialisation de deux terrains communaux, de conditions déclinées au travers de la présente charte.

A travers cette mesure, elle vise plusieurs objectifs :

- Permettre à de jeunes ménages (avec enfants) d'accéder à la propriété à des conditions supportables pour leur budget, (il s'agira de primo-accédants),
- Eviter, par la même, l'installation de ces jeunes familles dans certaines communes limitrophes sur le territoire desquelles les prix sont moindres, sans pour autant que les services dont elles ont besoin leur soient offerts sur place. Citons à titre d'exemple, les écoles, crèches, centres de loisirs etc.
- Conserver une population jeune avec enfants ce qui assure aux structures pédagogiques des établissements scolaires une stabilité de nature à leur garantir un fonctionnement plus satisfaisant.
- Garantir une certaine mixité de population, y compris sur les secteurs pavillonnaires,
- Maintenir sur la ville, un bon équilibre entre toutes les tranches d'âges. Notons que le dynamisme associatif et économique d'une ville, repose, lui aussi sur un équilibre harmonieux entre les différentes générations.

II) REGIME JURIDIQUE DE LA CHARTE

Article 1 : Champ d'application territorial de la charte

La présente charte s'applique sur deux terrains situés rue Ar Soner Du, issus de la division d'un ancien espace vert du lotissement communal de Kérembleis (2^{ème} tranche) sur la commune de PONT-L'ABBE (Finistère), faisant l'objet d'une déclaration préalable de division n° DP 02922021 00169 délivrée le 12/11/2021 portant sur les parcelles cadastrées à la section AE, n° 410 et 411.

Article 2 : Objet

La présente charte a pour objet de définir et réglementer conventionnellement les conditions générales de vente qui seront consenties aux acquéreurs des terrains communaux.

Article 3 : Opposabilité et force juridique de la charte

Les règles visées par la présente charte s'imposent dans les rapports résultant de la commercialisation des deux terrains désignés à l'article 1 entre la Commune et les acquéreurs des lots.

Tout acquéreur, en contrepartie de la sélection de sa candidature afin de bénéficier d'un terrain 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 cette charte, 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 et 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 qui pourra en cas d'infraction à celles-ci saisir le Tribunal de Grande Instance de QUIMPER.

Article 4 : Modification de la charte

Tant que les deux terrains n'auront pas été tous les deux vendus par la Commune, la charte pourra être modifiée par décision prise par le Conseil Municipal de la Commune de PONT-L'ABBE. Après la vente de tous les lots, toute modification doit faire l'objet d'une notification aux acquéreurs par lettre recommandée avec accusé de réception, 15 jours ouvrables avant la date de réunion du Conseil Municipal, les dits acquéreurs ne bénéficiant que d'un avis consultatif. Le silence gardé par les acquéreurs 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 III : ACQUISITION ET REVENTE DES LOTS

A) ACQUISITION DES TERRAINS

Article 5 : Critères d'attribution

Le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 28 septembre 2021 de retenir les critères suivants afin de départager les personnes ayant proposé leur candidature :

Seront considérés comme prioritaires en vue de l'attribution des terrains situées rue Ar Soner Du :

- 1- Le fait pour les personnes présentant leur candidature d'être « primo accédant ». Il faudra considérer comme primo accédant, tout couple qui n'a jamais été propriétaire de sa résidence.
- 2- Les personnes désirant s'installer sur ces terrains à titre de résidence principale.
- 3- Les couples formant de jeunes ménages.

Doit être considéré comme ménage : « *un couple habitant ensemble* »

Doit être considéré comme jeune ménage : « un couple habitant ensemble dont l'âge cumulé des deux personnes, au moment de la demande d'attribution, ne doit pas dépasser 70 ans ».

Une gradation sera opérée de manière à différencier certaines situations. Seront privilégiés par ordre décroissant :

- a) Un jeune ménage avec 1 ou des enfants de moins de 3 ans
- b) Un jeune ménage sans enfants
- c) Un jeune ménage avec 1 ou des enfants de plus de 3 ans

Article 6 : Prix de vente

La Commune définit le prix de vente des terrains à **70 €** prix net vendeur le m². (Délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2021). Chaque acquéreur paiera en sus de son prix, tous les frais, taxes, droits 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 Bureau Municipal.
Les candidats sélectionnés préciseront le classement des 2 terrains dans l'ordre de leurs préférences.

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 terrain donnera lieu à la signature d'une promesse synallagmatique entre l'attributaire du terrain et la Commune.

L'attributaire du terrain devra verser au moment de la signature de cette promesse de vente, un acompte fixé à 10% de la valeur du terrain afin de valider la réservation d'un lot. Cette somme ne sera pas restituée, sauf dans les conditions prévues par la promesse de vente, notamment en cas de refus d'offre de prêt.

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 terrain sera déclarée nulle et non avenue si :
 - L'acquéreur ne justifie pas dans les deux 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.
 - L'acquéreur n'est pas bénéficiaire d'un permis de construire pour une maison individuelle dans les cinq mois suivant la date de signature de la promesse de vente. Le délai de cinq mois susvisés pourra également être prorogé pour un délai ne pouvant excéder deux mois par autorisation spéciale de la Commune.

C) OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 10 : Obligation pour l'attributaire du terrain de construire une maison d'habitation

L'acquéreur prend l'engagement de construire une maison à usage d'habitation suivant les plans du permis de construire délivré par la Commune de PONT-L'ABBE et d'aménager un jardin sur le terrain vendu.

La construction devra impérativement être achevée dans les trois ans qui suivront la signature de l'acte notarié. Au-delà, le Maire de la Commune de PONT-L'ABBE 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'acte (frais de notaire, de géomètre) et des frais financiers éventuels (notamment les indemnités de remboursement anticipé) s'agissant de la première vente.

D) REVENTE DES LOTS

Article 11 : Principe d'inaliénabilité du lot dans les dix ans de l'acquisition

L'acquéreur du terrain s'engage aux termes de la présente charte à occuper la maison à usage d'habitation, 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 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 dix ans à compter de la date d'acquisition. Toute cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité conventionnelle temporaire sera sanctionnée par la nullité.

Article 12 : 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 terrain ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

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

Article 13 : Principe de la notification de toute mutation à titre onéreux

En cas de dérogation accordée en application de l'article 12 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 PONT-L'ABBE, par lettre avec accusé de réception dans un délai de deux mois préalablement à la signature de l'acte notarié régularisant ladite mutation.

La lettre informant la Commune de PONT-L'ABBE du projet de mutation devra comporter :

- La désignation du terrain vendu (références cadastrales)
- Le montant de la vente et la date de l'acte notarié du terrain vendu par la Commune de PONT-L'ABBE
- Le motif de cas de force majeure
- Si le terrain a été bâti, le montant des factures de la construction
- La désignation du futur ou des futurs propriétaires : Etat-civil complet, adresse, profession, charges de famille (en cas de mutation à un ou des personnes physiques)
- Extrait K-Bis en cas de mutation à une personne morale et statuts de ladite personne morale
- Le type de la mutation à titre onéreux
- Le montant de la mutation

Article 14 : 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.

Fait à PONT-L'ABBE, le

(Initiales paraphées sur toutes les pages de la charte et signature des attributaires du lot précédée de la mention « *lu et approuvé* »)

Envoyé en préfecture le 07/03/2022

Reçu en préfecture le 07/03/2022

Affiché le

ID : 029-212902209-20220307-2021122568-DE

CGT
 Cornouaille Ingénierie et Topographie
 SELARL de Géomètres Experts
 AGENCE DE PONT L'ABBE

Commune de PONT L'ABBE
 Lieu-dit : "Rue Ar Soner Du"

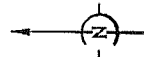
PLAN

De la propriété Communale
 Cadastrée Section AE

Echelle : 1/250

2 lots
 à bâtir

12 places de stationnement



LEGENDE	
	RESEAUX
	RESEAU
	AVAIOUR
	RESEAU TOPOGRAPHIQUE
	CIMENT EP
	POUTRE INCISE
	ESCOBE A CLZ AF
	CHAUFFE FRANCE TELECOM
	OUVREUSE
	APPLICATION GLOUSIALE
	ENTREE

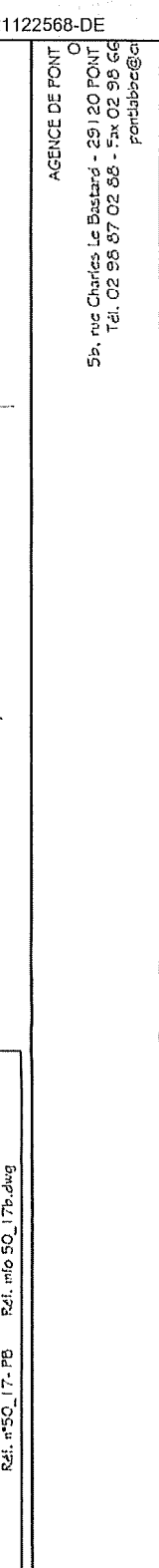
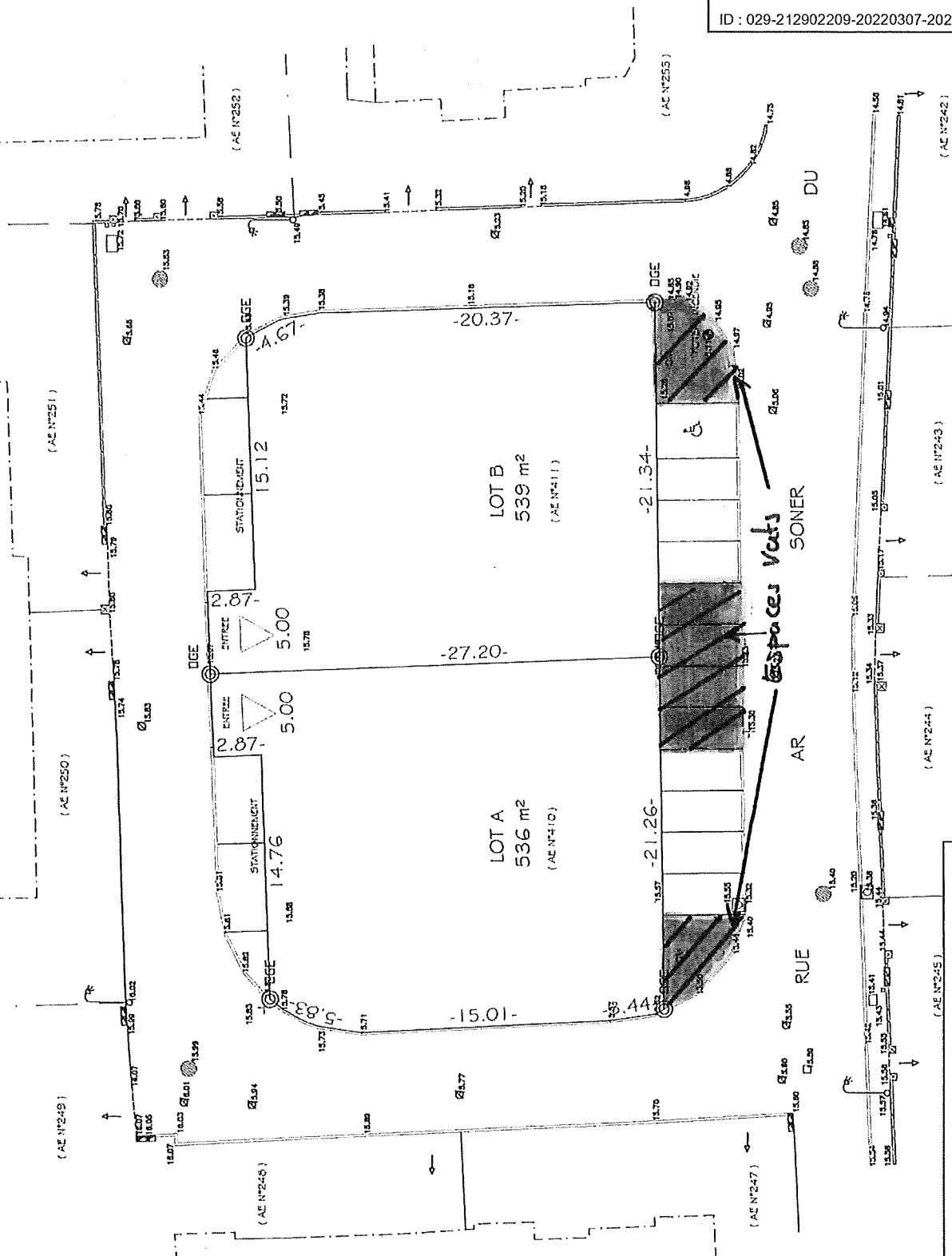
Nota :
 Le Nivellement est rattaché au NGF

Dressé le 21/01/2019 par Olivier QUERE
 Réf. n°SO_17-PB Réf. info SO_17b.dwg (AE N°245)

AGENCE DE QUIMPER
 F. ROCHETTE - O. QUERE
 2 allée Emile Le Page 29103 QUIMPER
 Tél. 02 98 10 29 60 - Fax. 02 98 10 29 61
 quimper@cit-geo.ir

AGENCE DE PONT
 O
 5b, rue Charles Le Bastard - 29120 PONT
 Tél. 02 98 87 02 88 - Fax 02 98 66
 pontabbec@ci

DP 0292202100169



Envoyé en préfecture le 07/03/2022

Reçu en préfecture le 07/03/2022

Affiché le

ID : 029-212902209-20220307-2021122568-DE