

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 3 Décembre 2012
COMPTE RENDU REGISTRE

L'an deux mille douze, le trois du mois de décembre à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Claude TARIN, Maire.

Etaient présents :

Claude TARIN - Roland MARESCQ - Jacky VENGEONS - Brigitte LETOURNEAU - Liliane HAREL – Patrick CRIQUET - - Joëlle GUILLE - Véronique BEAUVAIS - André BOETTE - Hervé de VANSAY - Jean-Noël de PIERREPONT - Jean-Luc GRISEL - Isabelle THOUMINE Jean-Luc BALAGUER procuration à Liliane HAREL

Etaient excusés - Bruno SALMON - Jeanine LECHEVALLIER

Absents : Micheline BEZIAUD- Gérard GOURDAN - Christian TARRASSE

Question unique

Conditions de vente des parcelles dans les lotissements communaux « Les Tanguiers » et « Les Bougons »

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal la délibération en date du 29 mars 2012 fixant le tarif et les conditions de vente des parcelles dans les lotissements communaux « Les Tanguiers » et « Les Bougons ».

Il rappelle les dispositions antérieures prévues par la délibération :

- Les personnes qui en feront la demande pourront acheter un maximum de deux parcelles par lotissement après accord du conseil municipal ;
- Les acquéreurs devront s'engager, lors de la signature de l'acte de vente du terrain, à construire dans un délai de 3 années à partir de la date de la signature. Le refus de cette condition constitue un cas impératif d'empêchement de la vente.
- Si la vente est faite et si l'acquéreur n'a pas respecté son engagement de construire dans les trois ans, la vente sera annulée et le terrain sera racheté par la commune à son prix de vente majoré des frais de notaire, sans aucune actualisation.
- Si la commune n'est pas intéressée par le rachat du terrain, son propriétaire pourra le revendre à la personne de son choix, aux mêmes conditions qu'à la commune, après accord du Conseil Municipal.
- Une construction à usage d'habitation au moins devra être implantée sur chaque lot.

Ces conditions fixées ne préservant pas totalement les objectifs de la commune de limiter la spéculation sur ces parcelles tout en limitant les risques de contentieux, une convention d'honoraire a été signée avec le Cabinet d'Avocats A V L pour l'assistance à la mise en place des modalités de vente des lots des deux lotissements en cours.

Parmi les différentes possibilités juridiques présentées par Maître LE COUSTOMER du Cabinet AVL, Monsieur le Maire présente celles qui pourraient venir compléter les dispositions déjà prises le 29 mars et rappelées ci-dessus :

- Instituer une clause d'inaliénabilité de 5 ans avec dérogation liée à des cas de force majeure (mutation professionnelle, difficultés familiales – divorce, rupture de PACS , séparation, survenance ou disparitions d'enfants ou difficultés financières,...) ou en l'absence manifeste de toute intention spéculative (revente au prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des taxes éventuelles acquittés et des coût des travaux de viabilisation effectués), après accord du Conseil Municipal.
- Préciser que la construction devra être occupée à titre de résidence principale et ne pourra faire l'objet d'une location pendant cinq ans sauf en cas de force majeure et après accord du Conseil Municipal.
- Soumettre la vente des lots à un pacte de préférence et à une clause d'agrément de prix

Le conseil Municipal est invité à rappeler que ces opérations de viabilisation ont été effectuées et les tarifs de ventes de parcelles fixés dans l'objectif d'intérêt général de faciliter l'accession à la propriété, mais tout en empêchant la spéculation immobilière, qui serait évidemment contraire à l'objectif d'intérêt général poursuivi.

Pour répondre à ces objectifs, il fixe les clauses suivantes que les acquéreurs devront respecter cumulativement :

- Les personnes qui en feront la demande pourront acheter au **maximum une parcelle** dans l'un des lotissements Les Tanguiers et Les Bougons, après accord du conseil municipal;
- Les acquéreurs devront s'engager, lors de la signature de l'acte de vente du terrain, à construire dans un **délai de 3 années** à partir de la date de la signature. Le refus de cette condition constitue un cas impératif d'empêchement de la vente.
- Si la vente est faite et si l'acquéreur n'a pas respecté son engagement de construire dans les trois ans, la vente sera annulée et le terrain sera racheté par la commune à son prix de vente majoré des frais de notaire, sans aucune actualisation.
- Une construction à usage d'habitation au moins devra être implantée sur chaque lot.
- Cette construction devra être occupée à titre de résidence principale et ne pourra faire l'objet d'une location pendant une durée de cinq ans, sauf en cas de force majeure (mutation professionnelle, difficultés familiales – divorce, rupture de PACS, séparation, survenance ou disparitions d'enfants ou difficultés financières graves,...) et après accord du Conseil Municipal.
- **Clause d'inaliénabilité** : Les lots acquis seront inaliénables pendant 5 ans sauf en cas de force majeure (mutation professionnelle, difficultés familiales – divorce, rupture de PACS , séparation, survenance ou disparitions d'enfants ou difficultés financières graves,...) ou en l'absence manifeste de toute intention spéculative (revente au prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des taxes éventuelles acquittés et des coût des travaux de viabilisation effectués)
- Lors de leur revente, les lots seront soumis à un **pacte de préférence** d'une durée de 7 ans au bénéfice de la commune de Lessay : les vendeurs devront faire connaître à la commune par courrier adressé par voie recommandée, le prix de

vente et les modalités de vente. La commune dispose alors d'un délai de deux mois pour faire savoir sa volonté d'acquérir le lot. En cas d'acquisition, la réalisation de la vente au profit de la Commune devra intervenir dans le délai de deux mois.

- Lors de leur revente les lots seront également soumis à une clause d'agrément de prix pendant une durée de 7 ans : Les vendeurs devront obtenir l'accord de la commune sur le prix de la vente avant toute cession. Le prix de revente maximal sera déterminé par l'addition du prix d'achat du terrain, des frais et taxes sur l'acquisition, du coût de la construction et des aménagements revalorisé en fonction de l'indice du coût de la construction.

Ces éléments seront annexés au règlement des lotissements et publiés au Bureau des Hypothèques. Ces obligations seront ainsi transmises aux éventuels sous-acquéreurs pendant 7 ans à compter du jour de la première vente.

Compte-tenu des éléments énoncés ci-dessus, le Conseil Municipal valide les options d'achat déposées par les personnes suivantes :

Lotissement Les Bougons :

- Lot n° 4 : CAVEL Elodie et COUEDEL Aurélien
- Lot n° 6 : M. et Mme DUBOURG

Lotissement Les Tanguiers :

- Lot n° 1 : M. et Mme Frédéric COUPEY
- Lot n° 3 : M. Yves VIMONT
- Lot n° 4 : M. et Mme Boris HELLEU
- Lot n° 5 : M. et Mme René BISBOS
- Lot n° 7 : M. BEILLARD Marcel
- Lot n° 13 : M. et Mme Denis MOUTON
- Lot n° 15 : M. Julien FAUVEL

Il valide la modification du règlement des deux lotissements en permettant la construction de maisons selon plusieurs lignes de faitage.

Le Conseil Municipal en décide à l'unanimité.