

# Vente à primo-accédant d'un terrain communal à bâtir

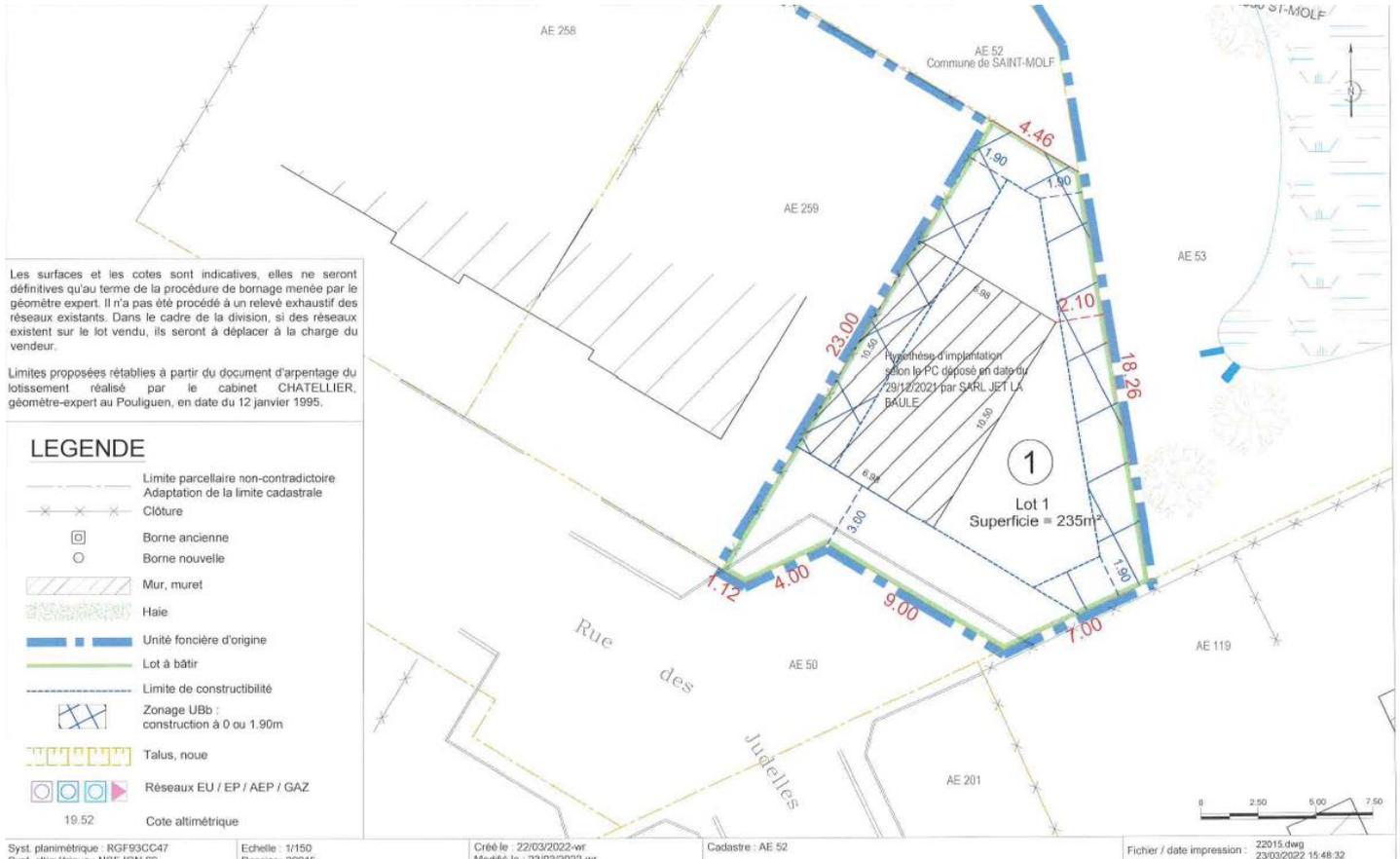
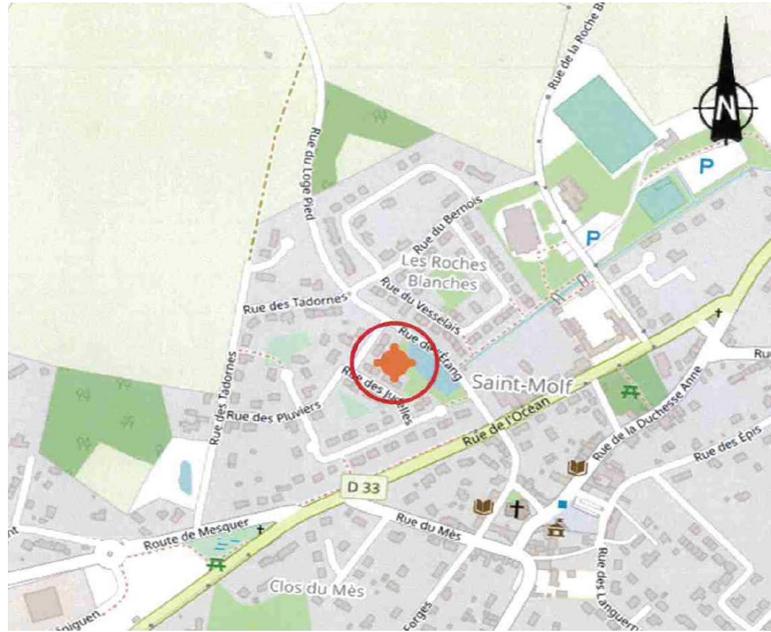
parcelle AE 341 – rue des Judelles – 238 m<sup>2</sup>

## CAHIER DES CHARGES

**Prix de vente du lot : 40 000 €**

Terrain desservi mais non viabilisé.

Les frais liés au raccordement de ces réseaux seront à la charge du candidat acquéreur.



## Conditions générales d'accessibilité

	<b>justificatifs</b>
Être une personne physique majeure	Pièce d'identité de tous les signataires de l'offre d'achat
Avoir un projet d'acquisition pour une résidence principale d'habitation limitée à un seul logement et l'obligation d'y résider à l'année	Attestation sur l'honneur de tous les signataires de l'offre d'achat
Être primo-accédant = <b>n'avoir jamais été propriétaire de sa résidence principale</b> sont considérés <u>ici</u> comme primo-accédants les ménages dont tous les membres n'ont jamais été propriétaire d'un bien immobilier	Attestation sur l'honneur de tous les signataires de l'offre d'achat et justificatifs pour les 10 dernières années

## Modalités de candidature :

- Faire une offre d'achat datée et signée via le formulaire dédié
- Dépôt de l'offre d'achat le 16 décembre 2024 (horodatage du dépôt de l'offre d'achat au guichet d'accueil de la mairie aux horaires d'ouverture au public)
- Le dossier doit être complété avec toutes les pièces justificatives au plus tard le 20/12/2024
- A compter du 30 décembre 2024, étude de toutes les candidatures déposées (dossiers complets uniquement)

## Analyse des candidatures : critères et points

	<b>Composition du ménage : enfants</b>	<b>Moyenne d'âge des signataires de l'offre / des responsables du ménage</b>	<b>Ressources</b>
<b>20 points</b>	/	30 ans au plus	en cas d'égalité de points entre plusieurs dossiers, le barème pris en compte sera celui utilisé pour l'octroi d'un prêt PAS (prêt à l'accession sociale) sur la base du revenu fiscal de référence figurant sur le dernier avis d'imposition. Ce critère servira de référence pour déterminer la place des candidats, en plus du nombre de points obtenus
<b>10 points</b>	/	entre 30 et 40 ans	
<b>5 points</b>	un ou des enfants		
<b><u>justificatifs</u></b>	copie du livret de famille	Pièce d'identité	Les trois derniers avis d'impôt sur le revenu de tous les signataires de l'offre d'achat

## Promesse de vente

### Clauses suspensives

- Obtention par le candidat retenu, dans un délai de 2 mois suivant la demande de permis de construire, de l'acceptation d'une offre de prêt nécessaire au financement de l'acquisition du terrain, des frais d'acquisition et des frais de construction.
- Obtention d'un permis de construire dans les six mois suivant la date de promesse de vente.

Une fois le permis de construire délivré et purgé de tout recours et retrait administratif, le notaire disposera d'un délai maximal **d'un mois** pour procéder à la rédaction de l'acte authentique et recueillir la signature des parties.

Le prix de vente du terrain est payable dans son intégralité le jour de la signature de l'acte au notaire par virement sur son compte. Aucun fractionnement du prix de vente ne sera accepté, ni aucun différé de paiement.

## Acte Notarié

### **Clause Anti-Spéculative**

Le terrain objet de la vente est vendu avec une réduction du prix de vente du terrain à bâtir à travers une minoration de la charge foncière de l'opération. Cette réduction de prix est consentie dans la perspective de favoriser l'installation sur la commune de jeunes primo-accédants ayant des revenus modestes.

En contrepartie, l'acquéreur s'engage à affecter le bien objet des présentes à sa résidence principale pendant un délai minimum de 10 années à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Afin d'éviter toute spéculation contraire à l'esprit des présentes, les parties s'engagent à respecter la clause suivante :

La mise en location du bien ou la revente dans les 10 premières années de détention est interdite à peine de nullité. L'action en nullité pourra être engagée par la commune et complétée par une demande de dommages et intérêts.

Pendant cette période, l'acquéreur ou ses ayants-droit pourront cependant être exceptionnellement autorisé(s) à vendre le bien acquis avec l'autorisation **expresse** du maire de Saint-Molf dans l'un des cas suivants :

- Survenance d'un motif légitime, réel et sérieux rendant nécessaire la revente du bien. Peuvent-être considérés comme tels les motifs suivants sans que cette liste ne soit exhaustive : le décès, l'invalidité de l'acquéreur, de son conjoint/ partenaire pacsé(e)/concubin(e), mobilité professionnelle à plus de 50 km, le licenciement, le divorce, la dissolution d'un pacte civil de solidarité ou la séparation de corps, la survenance d'enfant.
- Le candidat acquéreur est un primo-accédant et s'engage à conserver le bien à usage de résidence principale pendant la durée restante à courir sur l'engagement initial. De la même façon, l'acquéreur déclare également être parfaitement averti que l'autorisation de vente qui lui sera éventuellement délivrée par la commune comportera l'obligation pour lui de reverser à la commune le montant de la réduction initiale de la charge foncière appliquée au bien alors vendu soit la somme de 9.000 € revalorisé sur le taux d'inflation officiel.

Afin de respecter l'engagement précité, l'acquéreur devra diligenter la demande d'autorisation auprès du maire en notifiant, avant la régularisation de tout engagement contractuel, qu'il soit unilatéral ou synallagmatique, par lettre recommandée avec accusé de réception, les conditions de la vente envisagée (identité du/des candidats acquéreurs, prix de vente, justificatifs du coût de la construction, raison de la cession).

Le maire disposera alors d'un délai de 2 mois pour transmettre une réponse expresse à l'acquéreur qu'il diligentera par lettre recommandée avec accusé de réception également. Il est ici précisé que le maire pourra, dans le premier mois qui lui est donné pour répondre, demander toute information complémentaire qu'il jugera nécessaire et notamment tout justificatif quant à la qualité du ou des candidats acquéreurs et à la nature ou au montant des travaux réalisés. Cette interrogation complémentaire suspendra le délai imparti pour rendre réponse à l'acquéreur. Le délai recommencera à courir dès réception de la réponse transmise par l'acquéreur.

A l'issue du délai de 10 ans susmentionné, les clauses d'autorisation de revente et de détermination du prix deviendront caduques et la commune de Saint-Molf n'aura plus aucun droit de regard sur les reventes et la détermination du prix.