VILLE DE
VERDUN

Lotissement communal 'Le Plat de Bévaux'
Règlement de la commercialisation et conditions générales de vente

OBJET DU REGLEMENT

Commercialisation de 27 parcelles libres
Lotissement communal 'le Plat de Bévaux'

REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Date limite de commercialisation : le 20 septembre 2021 à 12h00

Le terrain d'assiette de l'opération a été divisé en 27 lots distincts, numérotés de 1 à 27

Le prix de vente a été décidé par délibération du conseil municipal en date du 13 avril 2021.

Le prix comprend : le bornage de la parcelle, les branchements (eau potable, eaux pluviales, eaux usées, électricité, téléphone et gaz naturel).
Le prix ne comprend pas : le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison, les différents abonnements (eau, électricité…), les frais d'actes notariés, la Taxe d'Aménagement liée au permis de construire.

Lot	**Référence Cadastrale Section AT**	**Superficie (m²)**	**Prix de commercialisation**	
			€ / m²	**Montant total (€)**
1		476	91	43 316
2		503	91	45 773
3		641	91	58 331
4		486	91	44 226
5		470	91	42 770
6		521	91	47 411
7		623	91	56 693
8		623	91	56 693
9		623	91	56 693
10		623	91	56 693
11		623	91	56 693
12		623	91	56 693
13		711	91	64 701
14		460	91	41 860
15		460	91	41 860
16		459	91	41 769
17		459	91	41 769
18		488	91	44 408
19		489	91	44 499
20		489	91	44 499
21		489	91	44 499
22		489	91	44 499
23		489	91	44 499
24		408	91	37 128
25		408	91	37 128
26		403	91	36 673
27		408	91	37 128

TITRE I – REGLEMENT DE COMMERCIALISATION

Article 1 – Objet du règlement

La Commune de Verdun ouvre à la vente 27 lots à bâtir libres de constructeurs au sein du lotissement dénommé 'le Plat de Bévaux' autorisé suivant le Permis d'Aménager n° 055 545 19 00004 en date du 20 mars 2020.

Cette démarche, conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire a été adoptée par délibération du conseil municipal en date du 13 avril 2021, 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'assortir le processus de sélection d'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 (services Accueil-Urbanisme-Patrimoine...). L'information a également été relayée via le site Internet de la Ville de Verdun et par un article paru dans l'Est Républicain.

Article 3 – Organisation de la commercialisation des terrains

3.1. Admissibilité

Seront admissibles au titre de la présente commercialisation toutes les personnes physiques souhaitant accéder à la propriété désirant construire une résidence d'habitation. Les sociétés et structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilières, ne peuvent candidater.

Chaque candidat postule pour deux terrains contigus au plus.
Le dépôt de candidatures multiples (plusieurs dossiers pour le même foyer) est interdit.

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

3.2. Modalités de sélection

La commercialisation est organisée en trois phases :

1. Déclaration des candidatures
2. Examen par une commission ad hoc (dont les membres ont été désignés en conseil municipal)
3. Admission des réservataires

3.2.1. Dépôt de candidature, modalités, délais

A compter de la dernière parution dans le journal local, les candidats intéressés pour acquérir 1 ou 2 lots contigus des 27 lots disposeront d'un délai de 8 (huit) semaines pour transmettre sur l'adresse suivante 'platdebevaux@grandverdun.fr', leur déclaration de candidature en précisant en objet 'candidature Lotissement Plat de Bévaux'. Il leur sera adressé un accusé de réception.
A cette déclaration devra impérativement être annexé 'un plan de financement de principe validé par un organisme bancaire (attestation)'. La fiche de candidature se trouve en annexe du présent règlement.
Aucune demande adressée par simple courrier ou par courrier recommandé avec accusé de réception ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée sur une liste récapitulative.

3.2.2. Sélection des candidats

La commission ad hoc, sous la Présidence de M. Le Maire, est chargée du contrôle des candidatures et procède :

- à l'examen, dans l'ordre d'arrivée, de chaque dossier en vérifiant sa recevabilité en fonction du présent règlement. La commission est autorisée à déclarer irrecevable toute candidature incomplète ou non conforme au présent règlement.
- chaque dossier recevable se voit attribuer un numéro d'immatriculation indépendant de son numéro d'enregistrement.

Les candidats qui ne seraient pas admis en seront avisés par courriel confirmé par un courrier.

3.2.3. Décision finale

L'examen des candidatures se fera suivant l'ordre d'arrivée (horodatage)

Les candidats ayant obtenu le terrain de leur premier choix ne pourront se désister au profit du terrain de leurs éventuels autres choix.

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 1 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

<u>- Délibération du Conseil Municipal</u>

Le résultat de la sélection fait l'objet d'une décision formelle du Conseil Municipal qui consigne également les listes des réservataires et les modalités de substitution des lots à leur profit en cas de désistement ou de défaillance ultérieure des attributaires de premier rang.

3.2.4. Notification

Chaque candidat se verra informé de sa situation au regard de la sélection :

- sous sept jours et par courrier recommandé avec demande d'avis de réception pour les candidats attributaires, les informant du lot leur étant attribué
- sous 15 jours et par courrier simple pour les autres candidats, les informant de l'absence d'attribution de lots les concernant

Une copie de la délibération d'attribution des lots sera consultable en Mairie de Verdun.

Un bulletin de rétractation sera joint au courrier adressé aux candidats attributaires. Les éventuelles rétractations seront recevables par écrit en Mairie de Verdun au plus tard sept jours après réception du courrier d'attribution des lots.

3.2.5. Défaut d'attribution

A l'issue de la procédure, si un ou plusieurs lot(s) n'ont pas été attribué uniquement en raison d'un défaut de candidature pour ce ou ces lot(s), un nouvel appel à candidature sera organisé sur la base des mêmes modalités que l'appel initial.

Les nouveaux candidats enregistrés selon les mêmes modalités participeront à une nouvelle sélection.

Article 4 – Cession de lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire qui est désigné par la Ville de Verdun. Les candidats attributaires des lots seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus au titre II du présent document pour la mise en œuvre de leur projet.

En cas de désistement ou de défaillance des attributaires de premier rang, les lots seront proposés aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

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

TITRE 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 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 UC 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 et G2 AVP) établi par FONDASOL ci-jointe.

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 déchus de tout droit de réclamation.

Article 6 – Propriété – Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle. En conséquence, toute intervention (entretien, élagage, bornage etc.) sur le terrain 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 – Réalisation des projets

Dans un souci de préservation de la qualité architecturale et paysagère de son territoire, la commune de Verdun sollicite régulièrement les conseils du CAUE de la Meuse (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) sur des projets urbains ou de constructions.

Dans cette logique, et afin de favoriser la qualité des réalisations au sein du lotissement, le service instructeur de la Ville de Verdun consultera, lors du dépôt de permis de construire, l'architecte conseil du CAUE dans le but de recueillir son avis sur le dossier.

Article 9 – Délais d'exécution

Afin de s'assurer du bon déroulement des travaux et de l'achèvement du lotissement, l'acquéreur s'engage à :

- produire au moment du dépôt de la candidature une attestation bancaire et/ou un accord de principe garantissant le financement du projet (achat du terrain + construction d'une maison)

- signer la promesse de vente dans un délai maximum de 1 mois suivant la délibération du Conseil Municipal portant attribution des lots. La durée d'immobilisation du bien sera de 6 mois.
La promesse de vente contiendra, au profit de l'acquéreur, des clauses suspensives liées :
    - à l'obtention du financement
    - à l'obtention du permis de construire purgé de tous recours.

- déposer dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse de vente, sa demande de permis de construire

- déposer le Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) dans un délai maximum de 2 mois à compter de l'obtention du permis de construire

- avoir réalisé les constructions et tous travaux annexes dans un délai maximum de 20 mois à partir de l'obtention du permis de construire ; l'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation d'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Article 10 – Prorogation éventuelle de délais

Les délais d'exécution prévus dans ce titre seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations, sans pouvoir excéder une période de 12 mois consécutifs.
La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 11 – Sanctions à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent règlement de vente, la ville de Verdun pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et / ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement et successivement dans les conditions suivantes :

- Dommages et intérêts
Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 9, la commune le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les alinéas 1-2-4, de 1 mois en ce qui concerne les aliénas 3-5-6

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la commune pourra procéder à la résolution de la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle ne préfère recourir à des pénalités dont le montant est fixé à 1/1000éme du prix de cession par jour de retard avec un maximum de 10%.

Lorsque le montant des pénalités dues pour le retard aura atteint 10% du prix de vente, la commune pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

En cas de défaillance de l'acquéreur et de résolution de la vente, les lots seront proposés aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

-Clauses anti-spéculatives
Pour réaliser les objectifs fixés par la commune, et notamment pour 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.
Chaque acquéreur devra ainsi s'engager :
- A acquérir le lot dans le seul but d'y construire une seule maison d'habitation individuelle à usage de résidence principal : la division du lot est proscrite.
- A ne pas revendre le terrain nu avant la réalisation de la construction
- A ne pas revendre la maison avant un délai de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique.
Ces clauses seront plus amplement détaillées dans le compromis et l'acte de vente.

- Résolution de la vente :
La cession pourra être résolue de plein droit par décision du vendeur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une des fractions quelconque de prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement, en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent règlement.

Le Maire,
Conseiller Départemental,

Samuel HAZARD